



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

www.ciep.ru

E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № 2019-1782/75-1 **об оценке рыночной стоимости** **объектов недвижимого имущества** **АКБ «Московский Вексельный Банк» (АО)**

г. Москва 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
6.2	Юридическое описание объекта оценки	12
6.3	Экономическое описание объектов оценки	13
6.4	Строительно-техническое описание объектов	14
6.4.1	Общее строительно-техническое описание объектов	15
6.4.2	Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	33
6.4.2.1	Расчет величины физического износа	33
6.4.2.2	Расчет величины функционального устаревания	38
6.4.2.3	Расчет величины экономического (внешнего) устаревания	39
6.5	Анализ местоположения объектов оценки	41
7	АНАЛИЗ РЫНКА	48
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	49
7.1.1	Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости	49
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	52
7.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	53
7.3.1	Обзор рынка земельных участков города Москвы	53
7.3.2	Обзор рынка офисной недвижимости города Москвы по итогам 2018 года	64
7.3.3	Обзор рынка земельных участков города Пенза	82
7.3.4	Обзор рынка жилой недвижимости города Пенза	94
7.3.5	Обзор рынка офисной недвижимости города Пенза	97
7.3.6	Обзор рынка земельных участков Кабардино-Балкарской республики	101
7.3.7	Обзор рынка гостиничной недвижимости Кабардино-Балкарской республики	106
7.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	111
7.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	131
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	132
8.1	Этапы проведения оценки	132
8.2	Анализ наиболее эффективного использования	132
8.3	Подходы к оценке	133
8.3.1	Затратный подход	134
8.3.2	Сравнительный подход	134
8.3.3	Доходный подход	135
8.4	Определение рыночной стоимости объекта оценки	136
8.4.1	Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода	136
8.4.1.1	Расчет стоимости имущественного права на земельный участок	136
8.4.1.2	Определение затрат на замещение объекта оценки	161
8.4.1.3	Расчет затрат на замещение	161
8.4.1.4	Определение величины накопленного износа	168
8.4.2	Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	169
8.4.2.1	Методология сравнительного подхода	169
8.4.2.2	Выбор объектов-аналогов	171
8.4.3	Определение рыночной стоимости на основе доходного подхода	202
8.4.3.1	Методология доходного подхода	202
8.4.3.2	Определение чистого операционного дохода	203
8.4.3.3	Расчет общего коэффициента капитализации	209
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	220
9.1	Задача согласования результатов оценки	220
9.2	Метод анализа иерархий	221
9.3	Оценка коэффициентов весомости	224
9.4	Согласование результатов оценки	227
9.5	Суждение о возможных границах интервала	228
9.6	Заключение о рыночной стоимости	232
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	233
	Нормативные документы	233
	Справочная литература	233
	Методическая литература	234
	ПРИЛОЖЕНИЕ	235



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

№	Наименование имущества
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10
	Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59
	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5
	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5
	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»
	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»

Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки № 2019-1782/75 от 26 марта 2019 г.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

Заказчик оценки: АКБ «Московский Вексельный Банк» (АО)

Дата определения стоимости объекта оценки: 26 марта 2019 г.

Дата составления отчета: 06 мая 2019 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.		
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<i>Вес подхода</i>				0,219	0,219	0,219
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом права аренды на земельный участок (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м	1045,6	77:09:0002025:1052, 77:09:0002025:37	64 709 312,0	64 860 500,0	64 355 939,0
Итоговая рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса, в том числе:				64 633 134		
1.1	Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом округления	1281	77:09:0002025:37		28 676 466	

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.		
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1.2	Рыночная стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, без учета земельного участка, с учетом округления, с учетом НДС (18%)	1045,6	77:09:0002025:1052		35 956 668	

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.		
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	499,6	58:29:4004009:621	Не применялся. Обоснованный отказ	24 736 195	Не применялся. Обоснованный отказ
	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	795	58:29:4004009:8	Не применялся. Обоснованный отказ	3 730 689	Не применялся. Обоснованный отказ
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	595	58:29:3012011:217	Не применялся. Обоснованный отказ	12 597 935	Не применялся. Обоснованный отказ
	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	42,4	58:29:3012011:286	352 909	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	928	58:29:3012011:32	Не применялся. Обоснованный отказ	886 463	Не применялся. Обоснованный отказ
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	579,9	07:11:0900000:246	Не применялся. Обоснованный отказ	36 817 851	Не применялся. Обоснованный отказ
	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	120	07:11:1500000:50	Не применялся. Обоснованный отказ	910 411	Не применялся. Обоснованный отказ

Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Рыночная стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, без учета земельного участка, с учетом округления	1045,6	77:09:0002025:1052	35 956 668	29 963 890
	Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом округления	1281	77:09:0002025:37	28 676 466	23 897 055
Итого по 1 лоту, руб.				64 633 134	53 860 945
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	499,6	58:29:4004009:621	24 736 195	20 613 496
	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59 (не облагается НДС)	795	58:29:4004009:8	3 730 689	
Итого по 2 лоту, руб.				28 466 884	24 344 185
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 (не облагается НДС)	595	58:29:3012011:217	12 593 175	
	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	42,4	58:29:3012011:286	352 909	294 091
	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 (не облагается НДС)	928	58:29:3012011:32	886 463	
Итого по 3 лоту, руб.				13 832 547	13 773 729
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	579,9	07:11:0900000:246	36 817 851	30 681 543
	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	120	07:11:1500000:50	910 411	758 676
Итого по 4 лоту, руб.				37 728 262	31 440 219

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).

Генеральный директор

Куликов А.В.

Оценщик:

Член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 29.10.2014 г.

А.М. Плешкин



«06» мая 2019 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе:									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">№</th> <th style="text-align: center;">Наименование имущества</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10 Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59 Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау» Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование имущества	1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10 Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59 Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	4
№	Наименование имущества									
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10 Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10									
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59 Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59									
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5									
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау» Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»									
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Недвижимое имущество в составе:									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">№</th> <th style="text-align: center;">Наименование имущества</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10 Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59 Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау» Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»</td> </tr> </tbody> </table>	№	Наименование имущества	1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10 Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59 Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	4
№	Наименование имущества									
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10 Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10									
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59 Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59									
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5									
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау» Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»									
Имущественные права на объект оценки	Право собственности									
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) прав не выявлены									

Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«26» марта 2019 года
Срок проведения оценки	с «26» марта 2019 г. по «06» мая 2019 г.
Дата составления отчета об оценке	«06» мая 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное общество; Полное наименование – Акционерный Коммерческий Банк «Московский Вексельный Банк» (Акционерное Общество); ОГРН 1027739481362, Дата присвоения ОГРН 30.10.2002 г.; Адрес местонахождения: Российская Федерация, 127238, г. Москва, Ильменский проезд, д. 10</p>
Сведения об оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Местонахождение: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес оценщика: ACE@cier.ru Контактная информация: 640-65-05 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО») Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис: № 433-084498/17 от 19 декабря 2018 г, срок действия договора страхования с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003994-1 от 28.02.2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно 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.
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 гарантирует 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, которое невозможно 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. Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
12. 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.
13. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
14. Оценка рыночной стоимости объекта оценки определялась в соответствии с функциональным назначением помещений, представленным Техническим паспортом на помещения, а также в соответствии с экспликацией к поэтажным планам помещений.
15. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (со всеми дополнениями и изменениями);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден 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);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускаясь в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как земельный участок, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов здания, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории.

В процессе проведения оценки, Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации предоставленной Заказчиком.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Собственником была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки: данные, предоставленные Заказчиком (см. в *Приложении 3 к Отчету*);

Таблица 6.1

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
Юридическая документация	
1	Выписка из ЕГРН № 77/100/605/2018-6730 от 04 декабря 2018 г. (копия)
2	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14879991 от 04 декабря 2018г. (копия)
3	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14856077 от 04 декабря 2018г. (копия)
4	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14826636 от 03 декабря 2018г. (копия)
5	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14883085 от 04 декабря 2018г. (копия)
6	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14893395 от 04 декабря 2018г. (копия)
7	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14876360 от 04 декабря 2018г. (копия)
Техническая документация	
1	Договор аренды земельного участка от 02.03.2015 г. (копия)
2	Технические паспорта (копии)
3	Поэтажный план (копии)
4	Экспликация (копии)

- ✓ 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).

6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком были предоставлены копии право подтверждающей документации на оцениваемые объекты - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта оценки на основании выше указанных документов.

Описание юридического статуса объектов представлено ниже в таблице.

Таблица 6.2

Юридическое описание

№ п/п	Наименование имущества	Вид права	Правоустанавливающие документы	Правообладатель	Обременения
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	Право собственности	Выписка из ЕГРН № 77/100/605/2018-6730 от 04 декабря 2018 г.	Акционерный Коммерческий Банк "Московский Вексельный Банк"(Акционерное Общество)	Не выявлены
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	Право собственности	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14879991 от 04 декабря 2018г.	Акционерный Коммерческий Банк "Московский Вексельный Банк"(Акционерное Общество)	Не выявлены
3	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	Право собственности	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14856077 от 04 декабря 2018г.	Акционерный Коммерческий Банк "Московский Вексельный Банк"(Акционерное Общество)	Не выявлены
4	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	Право собственности	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14826636 от 03 декабря 2018г.	Акционерный Коммерческий Банк "Московский Вексельный Банк"(Акционерное Общество)	Не выявлены
5	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	Право собственности	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14883085 от 04 декабря 2018г.	Акционерный Коммерческий Банк "Московский Вексельный Банк"(Акционерное Общество)	Не выявлены
6	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	Право собственности	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14893395 от 04 декабря 2018г.	Акционерный Коммерческий Банк "Московский Вексельный Банк"(Акционерное Общество)	Не выявлены
7	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	Право собственности	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2018-14876360 от 04 декабря 2018г.	Акционерный Коммерческий Банк "Московский Вексельный Банк"(Акционерное Общество)	Аренда
8	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	Право аренды	Договор аренды земельного участка от 02.03.2015 г.	ООО "ГЕО-моторс" (право аренды)	Не выявлены

Источник информации: данные представленные Заказчиком

Имущественные права на объекты

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При определении рыночной стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

В рамках данного отчета об оценке Оценщик определяет рыночную стоимость без учета обременений (ограничений) прав на объекты оценки.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- ✓ оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- ✓ юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод: При составлении юридического описания экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Описание было составлено путем анализа копий представленных документов на оцениваемые объекты и устных данных, полученных от Заказчика.

В результате проведения анализа информации, Оценщик заключил, что на дату оценки права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке.

6.3 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Экономическое описание объектов оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке их учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки. Информация представлена в таблице.

Таблица 6.3

Экономическое описание объектов

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	77:09:0002025:1052	81 652 660,61	78 091,68	90 800 000,00

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый (условный) номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв. м	Балансовая стоимость, руб.
2	Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	77:09:0002025:37	32 843 610,24	25 639,04	-
3	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	58:29:4004009:621	8 931 184,33	17 876,67	12 451 000,00
4	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	58:29:4004009:8	4 338 617,10	5 457,38	4 388 000,00
5	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	58:29:3012011:217	13 230 074,90	22 235,42	20 460 000,00
6	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	58:29:3012011:286	344 536,89	8 125,87	1 460 000,00
7	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	58:29:3012011:32	352 417,28	379,76	933 000,00
8	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	07:11:0900000:246	43 290 883,27	74 652,33	47 581 356,77
9	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	07:11:1500000:50	157 580,00	1 313,17	-

Источник информации: данные представленные Заказчиком

6.4 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- ✓ данных, предоставленных Заказчиком.
- ✓ данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектами оценки является недвижимое имущество в составе:

Таблица 6.4

№	Наименование имущества
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10
	Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59
	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5
	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5
	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»
	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»

6.4.1 ОБЩЕЕ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Нежилое здание, общей площадью 1045,6 кв. м, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

На дату осмотра объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ. Объект имеет год постройки 1955 год.

Подробное строительно-техническое описание оцениваемого здания представлено ниже.

Таблица 6.5


Строительно-техническое описание здания по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

Назначение	Административное здание
Площадь, кв. м	1 045,6 кв. м Подвал – 347,5 кв. м 1 этаж – 350,2 кв. м 2 этаж – 347,9 кв. м
Материал стен	кирпичные
Год постройки	1955
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Количество этажей	2 +1 подземный
Группа капитальности	1
Состояние отделки помещений	простая, не требует ремонта
Перечень и класс инженерного оборудования	класс С
Состояние инженерного оборудования	новое, не требует замены
Инженерные коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Техническое состояние здания	Удовлетворительное (физический износ от 20% до 40%)

Источник информации: Технический паспорт здания

Технические характеристики земельного участка, на котором расположено здание, в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот. Описание земельного участка, на котором расположено здание, представлено ниже.

Описание земельного участка по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д.10

Объект оценки	Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10
Кадастровый номер	77:09:0002025:37
Площадь, кв. м	1 281
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации административных помещений банка
Рельеф	ровный, без перепадов высот
Кадастровая карта (по данным Росреестра)	

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий¹, данное здание относится ко I группе капитальности (срок эксплуатации 175 лет).

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений. Здание, оцениваемое в рамках настоящего Отчета, оборудовано всеми инженерными коммуникациями.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.



Фото 1,2. Главный фасад здания

¹ Источник информации: сайт <http://files.stroyinf.ru/Data1/54/54138/>



Фото 3. Торцевой фасад здания



Фото 4. Тылный фасад здания



Фото 5. Вход в здание



Фото 6. Территория здания



Фото 6. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 7. Состояние внутренней отделки помещений

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

В соответствии с классификацией (источник информации: http://www.amant-realty.ru/oficy/oficy_klass.php) оцениваемое здание - это типичное административное здание класса С.

Вывод: Объект оценки представляет собой нежилое здание офисного назначения класса С, 1955 года постройки. Здание находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ.

Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59

На дату осмотра объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ. Объект имеет год постройки 1996 год.

Подробное строительно-техническое описание оцениваемого здания представлено ниже.

Таблица 6.7

Строительно-техническое описание здания по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59

Назначение	Административное здание
Площадь, кв. м	499,6
Материал стен	кирпичные
Год постройки	1996
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Количество этажей	3
Группа капитальности	1
Состояние отделки помещений	простая, не требует ремонта
Перечень и класс инженерного оборудования	класс С
Состояние инженерного оборудования	новое, не требует замены
Инженерные коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Техническое состояние здания	Хорошее (физический износ до 20%)

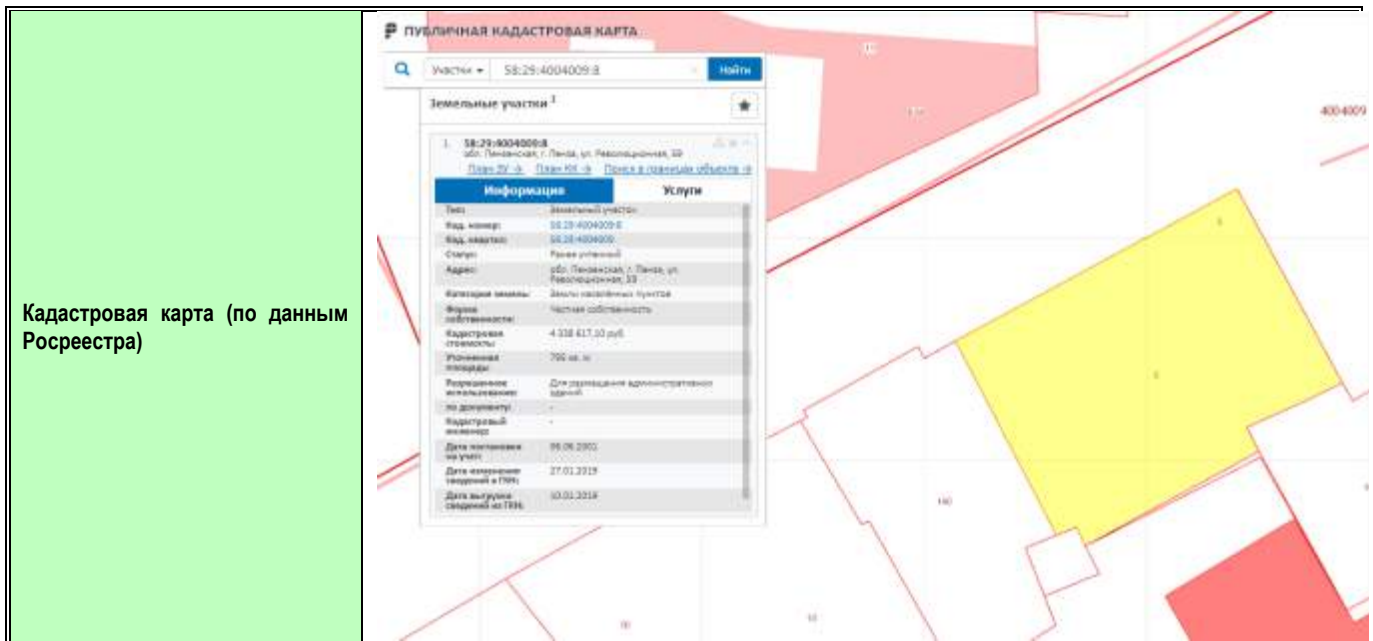
Источник информации: Технический паспорт здания

Технические характеристики земельного участка, на котором расположено здание, в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот. Описание земельного участка, на котором расположено здание, представлено ниже.

Таблица 6.8

Описание земельного участка по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59

Объект оценки	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59
Кадастровый номер	58:29:4004009:8
Площадь, кв. м	795
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения административных зданий
Рельеф	ровный, без перепадов высот



В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий², данное здание относится ко I группе капитальности (срок эксплуатации 175 лет).

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений. Здание, оцениваемое в рамках настоящего Отчета, оборудовано всеми инженерными коммуникациями.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.



Фото 1. Фасад здания

² Источник информации: сайт <http://files.stroyinf.ru/Data1/54/54138/>



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4,5. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 6,7. Состояние внутренней отделки помещений





Фото 8,9. Состояние внутренней отделки помещений

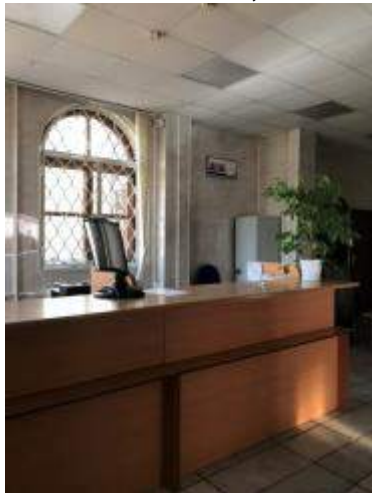


Фото 10,11. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 12,13. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 14,15. Состояние внутренней отделки санузла

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

В соответствии с классификацией (источник информации: http://www.amant-realty.ru/oficy/oficy_klass.php) оцениваемое здание - это типичное административное здание класса С.

Вывод: Объект оценки представляет собой нежилое здание офисного назначения класса С, 1996 года постройки. Здание находится в хорошем состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ.

Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5

На дату осмотра объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ. Объект имеет год постройки 2009 год.

Также к оценке представлено нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение вспомогательного использования), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5. Объект также имеет год постройки 2009 год.

Подробное строительно-техническое описание оцениваемых объектов представлено ниже.

Таблица 6.9

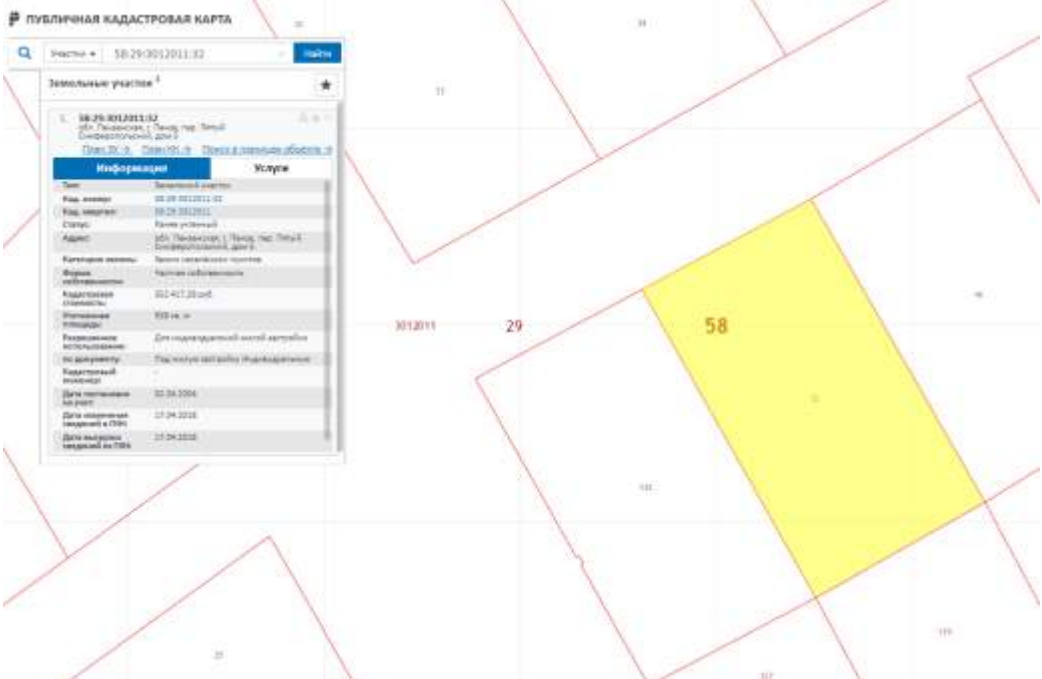
Строительно-техническое описание объектов по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5

Назначение	Жилой дом	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение вспомогательного использования)
Площадь, кв. м	595	42,4
Материал стен	Кирпичные	Н.д.
Год постройки	2009	2009
Год последнего капитального ремонта	Нет данных	Нет данных
Количество этажей	3, в том числе подземных 1	1
Состояние отделки помещений	простая, не требует ремонта	простая, не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования	новое, не требует замены	новое, не требует замены
Техническое состояние здания	Удовлетворительное (физический износ от 20% до 40%)	Удовлетворительное (физический износ от 20% до 40%)

Источник информации: Технический паспорт здания

Технические характеристики земельного участка, на котором расположено здание, в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот. Описание земельного участка, на котором расположено здание, представлено ниже.

Описание земельного участка по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5

Объект оценки	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5
Кадастровый номер	58:29:3012011:32
Площадь, кв. м	928
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под индивидуальную жилую застройку
Рельеф	ровный, без перепадов высот
Кадастровая карта (по данным Росреестра)	

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений. Жилой дом, оцениваемый в рамках настоящего Отчета, оборудован всеми инженерными коммуникациями.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.



Фото 1. Главный фасад дома



Фото 2. Территория дома



Фото 3. Вход в дом



Фото 4. Вход в дом

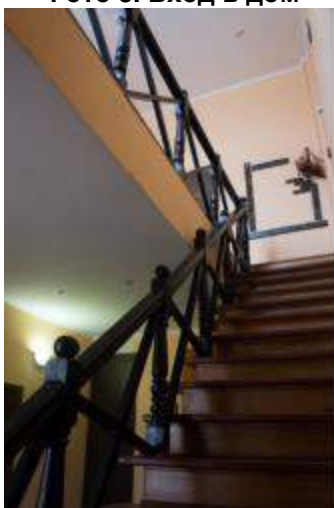


Фото 5. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 6. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 7. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 8. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 9. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 10. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 11. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 12. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 13. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 14. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 15. Состояние внутренней отделки помещений

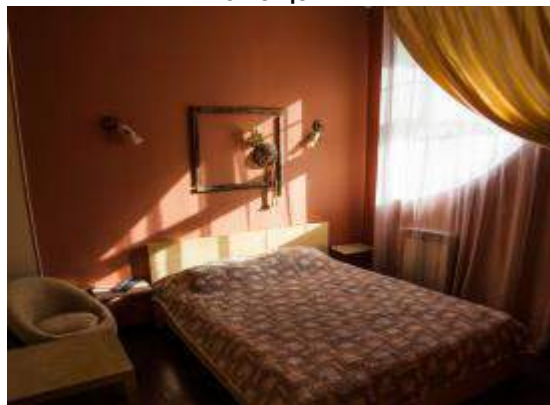


Фото 16. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 17. Состояние внутренней отделки помещений

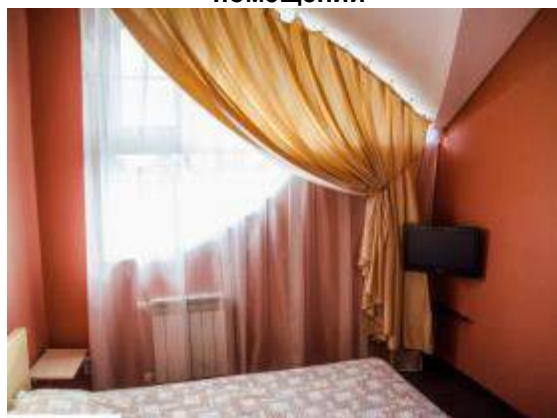


Фото 18. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 19. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 20. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 21. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 22. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 23. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 24. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 25. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 26. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 27. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 28. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 29. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 30. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 31. Состояние внутренней отделки помещений

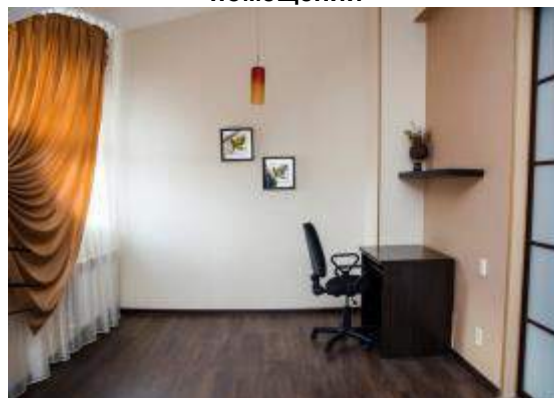


Фото 32. Состояние внутренней отделки помещений



Фото 33. Состояние внутренней отделки помещений санузла



Фото 34. Состояние внутренней отделки помещений санузла



Фото 35. Состояние внутренней отделки помещений санузла



Фото 36. Состояние внутренней отделки помещений санузла

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Вывод: Объект оценки представляет собой жилой дом и нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение вспомогательного использования), 2009 года постройки. Объекты находятся в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ.

Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»

На дату осмотра объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ. Объект имеет год постройки 2008 год.

Подробное строительно-техническое описание оцениваемого здания представлено ниже.

Таблица 6.11

Строительно-техническое описание здания по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»

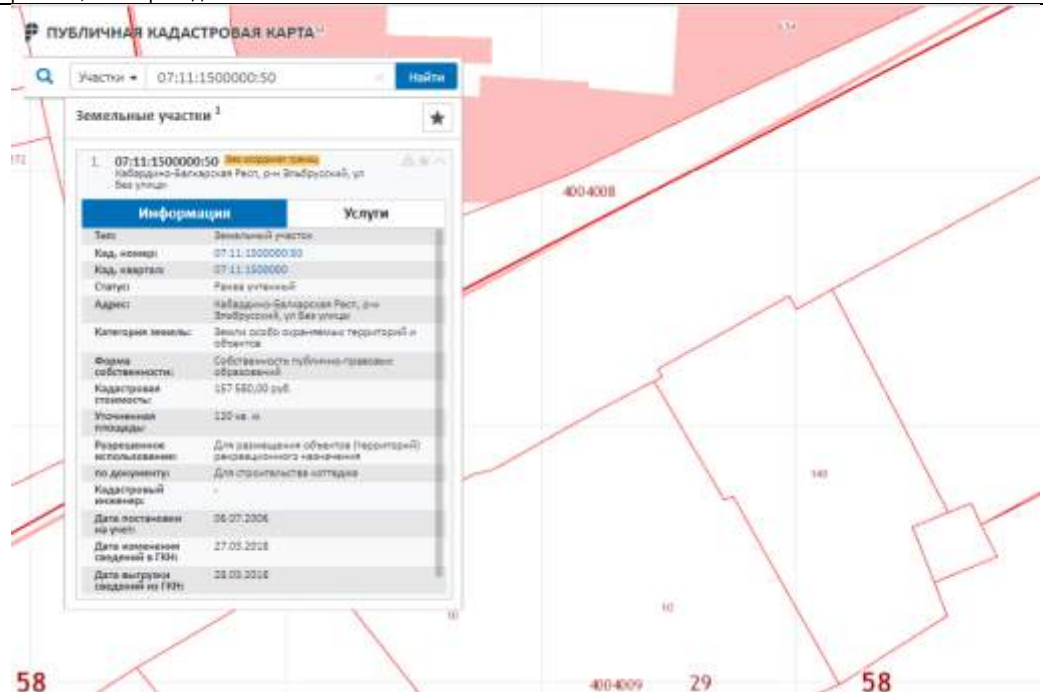
Назначение	Здание кафе с гостиницей на 20 мест
Текущее использование	На дату оценки объект используется по назначению
Площадь, кв. м	579,9, в том числе Подвал – 113,3 кв. м 1 этаж – 124,7 кв. м 2 этаж – 113,2 кв. м 3 этаж – 113,2 кв. м Мансарда – 115,5 кв. м
Объем, куб. м	2290,0
Фундамент	блоки
Перегородки	кирпичные
Межэтажные перекрытия	Железнодорожные плиты
Крыша	чердачные
Год постройки	2008
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Количество этажей	4, в том числе мансарда
Состояние отделки помещений	простая, не требует ремонта
Состояние инженерного оборудования	новое, не требует замены
Инженерные коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение
Техническое состояние здания	Хорошее (физический износ до 20%)

Источник информации: Технический паспорт здания

Технические характеристики земельного участка, на котором расположено здание, в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот. Описание земельного участка, на котором расположено здание, представлено ниже.

Таблица 6.12

Описание земельного участка по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»

Объект оценки	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»
Кадастровый номер	07:11:1500000:50
Площадь, кв. м	120
Категория	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения. По документу: для строительства коттеджа
Рельеф	ровный, без перепадов высот
Кадастровая карта (по данным Росреестра)	 <p>The screenshot shows the 'Публичная кадастровая карта' (Public Cadastral Map) interface. The search results for the plot 07:11:1500000:50 are displayed in a pop-up window. The information includes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Тип: Земельный участок Кад. номер: 07:11:1500000:50 Кад. квартал: 07:11:1500000 Статус: Раздел участка Адрес: Кабардино-Балкарская Респ., р-н Эльбрусский, ул. Без улиц Категория земель: Земли особо охраняемых территорий и объектов Форма собственности: Собственность публично-правового образования Кадастровая стоимость: 57 500,00 руб. Уточненная площадь: 120 кв. м Разрешенное использование: Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения По документу: Для строительства коттеджа Кадастровый инженер: - Дата постановки на учет: 06.07.2006 Дата изменения сведений в ГРН: 27.09.2018 Дата выгрузки сведений из ГРН: 28.09.2018

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений. Здание, оцениваемое в рамках настоящего Отчета, оборудовано всеми инженерными коммуникациями.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.



Фото 1. Главный фасад здания



Фото 2. Вход в здание



Фото 3. Торцевой фасад здания



Фото 4. Тыльный фасад здания



Фото 5. Кафе



Фото 6. Гостевой номер



Фото 7. Гостевой номер



Фото 8. Гостевой номер



Фото 9. Гостевой номер



Фото 10. Гостевой номер



Фото 11. Гостевой номер



Фото 12. Гостевой номер



Фото 13. Гостевой номер



Фото 14. Гостевой номер



Фото 15. Балкон гостевого номера



Фото 16. Балкон гостевого номера



Фото 17. Бильярдная

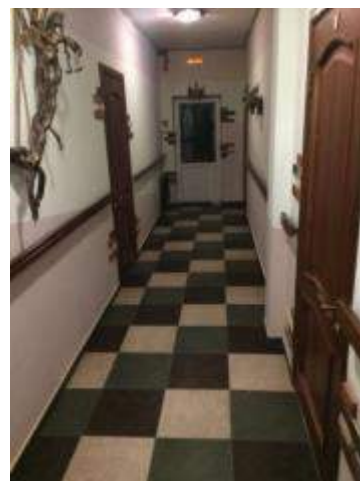


Фото 18. Коридор этажа



Кухня 2

Фото 19. Кухня



Цокольный этаж

Фото 20. Цокольный этаж



Фото 21. Балкон гостевого номера



Фото 22. Балкон



Фото 23. Лестница на 2,3 этажи



Фото 24. Ванная комната

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

Вывод: Объект оценки представляет собой нежилое здание кафе с гостиницей на 20 мест, 2008 года постройки. Здание находится в хорошем состоянии, не требующем проведения плановых ремонтных работ.

6.4.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- ✓ физический износ;
- ✓ функциональное устаревание;
- ✓ внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где AD - накопленный износ, %;
 D - физический износ, %;
 FO - функциональное устаревание, %;
 EO - экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое (внешнее) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

6.4.2.1 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении

и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2017).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right),$$

где:

AD	– накопленный износ, %;
D	– физический износ, %;
FO	– функциональное устаревание, %;
EO	– внешнее устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (*Источник: глоссарий терминов МСО 2017*).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (*Источник: глоссарий терминов МСО 2017*).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Методика расчета физического износа является важнейшим фактором влияния на результат оценки стоимости недвижимости. Особое значение выбор метода приобретает в условиях невозможности применения методик доходного и сравнительного подходов. Применение затратного подхода требует точности расчетов, поскольку даже небольшая неточность в определении износа значительно влияет на результаты расчета.

Выделяют методы определения физического износа:

- ✓ компенсация затрат;
- ✓ методика возраста (хронологического);

- ✓ методика возраста (эффективного);
- ✓ экспертная методика;
- ✓ методика разбивки.

При использовании методов оценки физического износа используют следующие понятия.

Срок физической жизни ($T_{ФЖ}$) – 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 здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок экономической жизни ($T_{ЭЖ}$) - период эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Оставшийся срок экономической жизни ($T_{ОСЭЖ}$) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст ($T_{ХВ}$) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{ЭВ}$) - это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта.

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.

Нормативный срок службы ($T_{НОРМ}$) – нормативно установленная минимальная продолжительность эффективной эксплуатации здания и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

Ниже приведена графическая интерпретация этих понятия.



Рисунок 1 - Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод компенсации затрат.

Согласно **методике компенсации затрат** физический износ равен затратам, необходимым для его устранения.

К достоинствам метода относится возможность выделения экономической сути износа.

Среди недостатков следует отметить необходимость обоснования ремонта отдельных элементов, трудности реализации на практике по причине сложностей при определении объемов работ, при выборе расчетной базы, проблем при расчете.

Трудоемким является процесс разработки дефектных ведомостей при оценке здания, оценке коммерческой недвижимости. Крайне сложным является процесс расчета износа фундамента, иных конструктивных элементов. Таким образом, комплекс достоинств и недостатков подтверждает, что методика применима для небольших зданий, достаточно сложна в реализации для крупных объектов.

Метод хронологического возраста.

Согласно методу хронологического возраста физический износ равен частному от деления хронологического возраста здания на срок его экономической жизни (эксплуатации):

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{хв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100\%,$$

где $I_{\text{физ}}$ - физический износ;
 $T_{\text{хв}}$ - хронологический возраст;
 $T_{\text{эж}}$ - срок экономической жизни

К достоинствам расчета можно отнести простоту расчета, малое количество показателей (возраст и срок эксплуатации).

Источник информации – технические документы по эксплуатации недвижимости.

К недостаткам метода относятся:

- ✓ невозможность учета ремонта элементов, а также их замены;
- ✓ неприемлемость метода для недвижимости с практически равными сроками эксплуатации и экономической жизни.

Сопоставляя достоинства и недостатки, можно сделать вывод о приемлемости метода для зданий с небольшим сроком хронологической жизни, поскольку точность расчетов уменьшается с увеличением срока жизни объекта.

Метод эффективного возраста.

По **методу эффективного возраста** износ равен частному от деления эффективного возраста на срок экономической жизни.

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100\%.$$

К достоинствам метода эффективного возраста относятся простота расчетов, достоверность информации из нормативных документов.

К недостаткам метода относятся невозможность обоснования величины оставшегося срока экономической жизни. Недостаток делает метод практически неприменимым

Метод эффективного возраста предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{\text{эв}}}{T_{\text{эж}}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
 CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{\text{эв}}}{T_{\text{эж}}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{\text{эв}}}{T_{\text{эж}}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» №404. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где D - физический износ здания, %;
 Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
 l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
 n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки

Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- ✓ неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- ✓ неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Выбор метода

Для расчета физического износа Оценщик счел целесообразным применить *метод нормативного срока службы*, в котором вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Согласно методике представленной выше был рассчитан физический износ объектов представленных к оценке. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 6.13

Расчет физического износа объектов оценки методом срока службы

Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м.	Год ввода в эксплуатацию	Фактический срок жизни, лет	Нормативный срок жизни, лет ³	Физический износ расчетный, %
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	1 045,6	1955	64	175	37%
Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	499,6	1996	23	175	13%
Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	42,4	2009	10	50	20%
Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	595	2009	10	50	20%
Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	579,9	2008	11	125	9%

Источник: расчеты Оценщика

6.4.2.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Признаки функционального устаревания в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустранимое.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- ✓ · недостатки, требующие добавления элементов;
- ✓ · недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- ✓ · сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Устаревание по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

³ <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Устранимое функциональное устаревание в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- ✓ капитализацией потерь в арендной плате;
- ✓ капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Объекты оценки соответствуют современным объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве общественных зданий и жилых домов.

Недостатки, требующие добавления или замены элементов здания, а также сверхулучшения не выявлены.

На основании выше изложенного, функциональное устаревание Оценщиком было определено на уровне 0%.

6.4.2.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ

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

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n,$$

где EO – экономического устаревание;
 K – уровень операционной загрузки;
 n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- ✓ до изменения внешних условий;
- ✓ после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Признаков экономического устаревания не выявлено, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Проведенное строительно-техническое описание оцениваемых объектов позволило сделать следующие заключения:

- ***Для нормальной эксплуатации оцениваемых объектов необходимы мероприятия по поддержанию в работоспособном состоянии здания.***
- ***Объекты оценки на момент оценки находятся в рабочем состоянии, текущее использование: по назначению.***

6.5 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемых объектов, Оценщик проводит анализ местоположения объектов оценки и анализ рынка земельных участков в соответствующем пункте Отчета.

Объекты расположены в зоне сложившихся районов, с высоким потоком людей и автотранспорта.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки, расположенного в Москве.

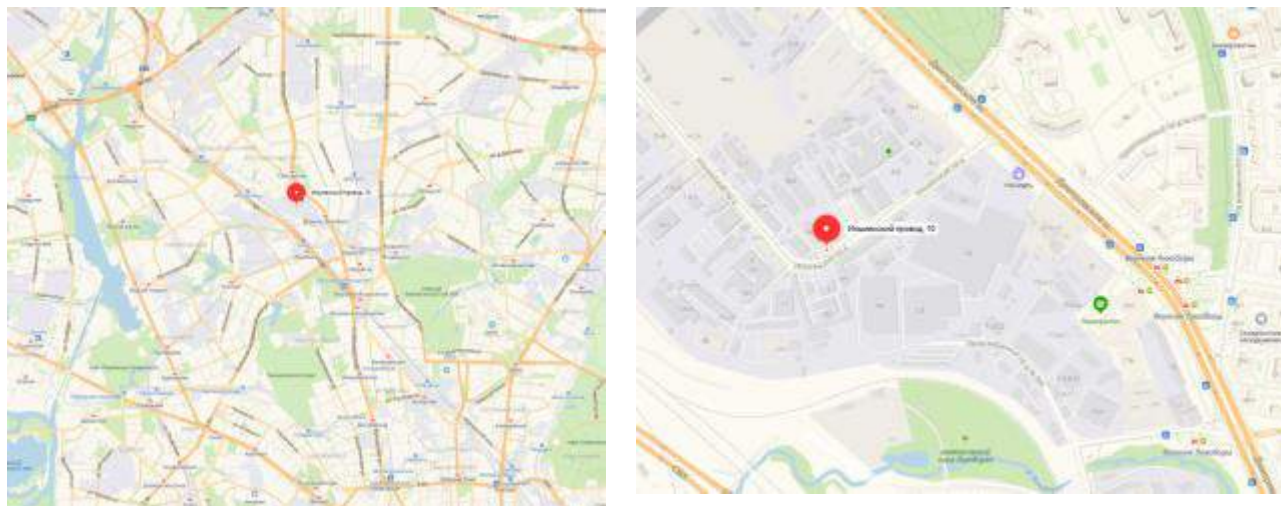


Рисунок 1 – Расположение объектов оценки по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

Краткая характеристика г. Москвы⁴



Рисунок 2 - Карта Москвы

Общие сведения

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России, самый

⁴ По данным <http://ru.wikipedia.org/>

населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва - важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают 6 аэропортов. В Москве 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Экология

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество водных ресурсов города лучше на северо-западе города выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций азотации. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

Северный административный округ

Северный административный округ можно смело назвать северными воротами столицы. Санкт-Петербургский тракт, наследником которого является Ленинградское шоссе, на протяжении многих столетий был основной транспортной артерией, соединявшей Москву со столицей Российской империи – Санкт-Петербургом. Новая история не отступила от старинных традиций: уже более 50 лет Северный округ связывает Москву с международным аэропортом Шереметьево – одним из крупнейших аэропортов Европы.

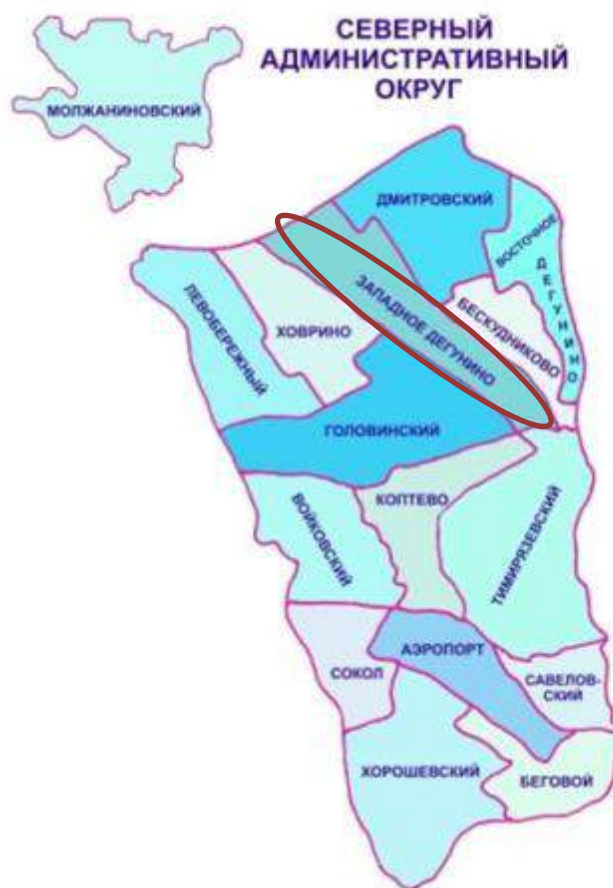


Рисунок 3. Районы Северного административного округа

Основные транспортные магистрали округа – Ленинградский проспект, Волоколамское, Ленинградское и Дмитровское шоссе, – обеспечивают около 20% всех грузов, поступающих на территорию Москвы. В первую очередь это ощущают жители домов, расположенных вдоль указанных проспектов. Впрочем, ни один из них не переполняется гордостью за родной округ, а в разговорах о наблевшем легко переходит на ненормативную лексику.

Общая экологическая обстановка в Северном округе также близка к напряженной. Помимо постоянных пробок на Ленинградке, Волоколамке и Дмитровке, масла в огонь добавляют многочисленные промышленные объекты, от ТЭЦ-21 до химического завода им. П.Л. Войкова. В округе расположено 8 крупных промзон, занимающих значительную площадь. Правда, многие из них ожидает реорганизация, а на освободившихся территориях планируется возвести более 2 млн. кв. м жилплощади.

Однако у такой глубокой индустриализации есть и свои плюсы: Северный округ занимает второе место в Москве по объему производимой продукции, а на его производствах и в смежных областях занято около 500 тыс. человек, что составляет почти половину численности населения САО.

Северный округ часто называют родиной жилищно-строительных кооперативов. Еще в 1921 году профсоюз научных и творческих работников «Сокол» получил здесь земельный участок, на котором возник первый в Москве кооперативный поселок. Да и впоследствии на территории будущего Северного округа много представителей интеллигенции получили свои законные квадратные метры. Именно благодаря такому контингенту в отдельных районах округа сохранились нетронутые временем участки образцового содержания домов, дворов и подъездов, где рука не поднимется бросить мимо урны лишний окурочок.

Впрочем, побродив по окрестным дворам вокруг любой из станций метро, вы снова почувствуете себя в окружении привычного российского хаоса, неизменными атрибутами которого являются отходы в радиусе 10 метров мусорки, «убитые» подъезды, лица бомж и

пациенты на последней стадии алкоголизма во дворах, бродячие собаки и крысы, считающие дворовые территории своим ореолом обитания.

В Северном округе насчитывается 16 районов, имеющих четко выраженную характеристику с точки зрения престижности. Пропорция по этому показателю составляет 1:4. Районы Беговой, Хорошевский, Аэропорт и Сокол – неизменно элитные территории. Их отличает максимальная приближенность к центру, отличная транспортная доступность, включая метро, благополучный социальный климат и высокое качество жилищного фонда. Старые постройки представлены в основном добротными «сталинками», а среди новостроек преобладает жилье бизнес- и премиум-класса.

Остальные районы характеризуются большим числом пятиэтажек сносимых серий и точечным строительством домов эконом-класса, что усугубляется серьезными транспортными проблемами. Всем известна печальная слава «Ленинградки» как самой пробочной магистрали Москвы. Вдобавок к этому шесть районов округа, притом расположенных по соседству, вообще не имеют станций метро.

Подобные крайности сформировали весьма широкий ценовой диапазон на недвижимость Северного округа: здесь можно встретить как элитные коттеджи по заоблачным ценам, так и неприлично экономные предложения на рынке вторичного жилья «спальных» и труднодоступных районов.

Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как благоприятное, объект расположен в районе «Западное Дегунино» Северного административного округа.

Источник: <http://nesiditsa.ru/city/moskva-severnyiy-administrativnyiy-okrug>

На ниже приведенных картах представлено местоположение объектов оценки расположенных в Пензе.



Рисунок 4– Местоположение объекта оценки по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59

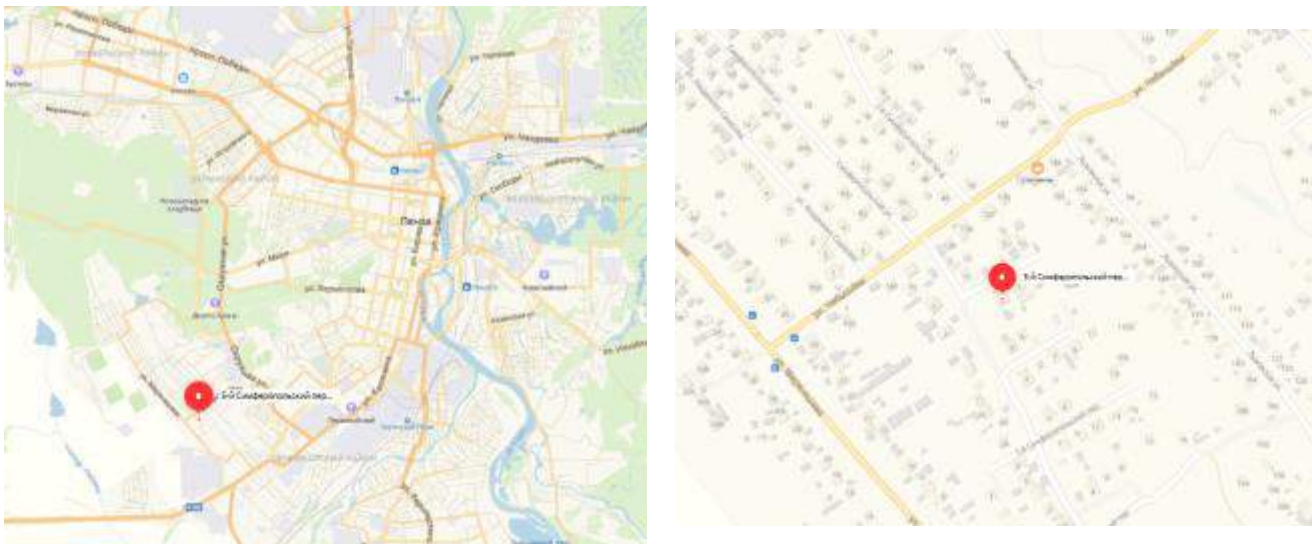


Рисунок 5– Местоположение объекта оценки по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5

Краткая характеристика г. Пенза

Пенза — город на Приволжской возвышенности в центре европейской части России, административный, экономический и культурный центр Пензенской области. Является городом областного значения, образует муниципальное образование город округ город Пенза.

Население — 523 553 чел. (2018).

Географическое положение

Пенза находится в центре европейской части России на Приволжской возвышенности, в 629 км (по автодороге М-5 Москва — Челябинск) к юго-востоку от Москвы. Город располагается на обоих берегах реки Суры. Площадь города 305,1 км².

Средняя высота над уровнем моря составляет 174 м. Наивысшая точка (280 м над уровнем моря) находится на холме Боевая гора, вытянутом с ЮЗ на СВ наподобие гряды. Самая низкая — 134 м. Протяжённость города с севера на юг — 19 км, с запада на восток — 25 км.

В официальной географии Пенза разделена на 4 района с незатейливыми и ожидаемыми названиями, сохранившимися с советского периода истории города: Октябрьский, Железнодорожный, Ленинский и Первомайский.



Рисунок 6– Карта Пензы

Промышленность

В городе Пензе на 1 января 2011 года зарегистрировано 15 539 хозяйствующих субъектов. Более 90 % зарегистрированных предприятий относится к негосударственной форме собственности, в том числе 13 519 (87,0 %) частных предприятий. Государственному и муниципальному секторам экономики принадлежит 701 предприятие (4,5 %).

Основные виды промышленной продукции, выпускаемые предприятиями города: стальные трубы, трубопроводная промышленная арматура, воздушные и газовые приводные компрессоры, машины для городского коммунального хозяйства, медицинская техника и запасные части к ней, приборы и средства автоматизации и запасные части к ним, химическое оборудование и запасные части к нему, средства вычислительной техники и запасные части к ним. НПП «МедИнж» — производство клапанов сердца. «Маяк» даёт 60 % внутрироссийского рынка бумаги-основы, используемой в дизайнерской работе, производстве мебели, обоев, декоративного пластика.[источник не указан 1314 дней] НПП «Эра» — производство авиатренажёров для лётчиков гражданской авиации, механизмов для химической и нефтехимической промышленности. ПО «Старт» — технические средства охраны. Пензенская кондитерская фабрика — кондитерские изделия более 130 наименований и другие.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам за 2010 год на 44,34 млрд рублей, в том числе: производство машин и оборудования — 12,8 млрд руб., производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования — 5,1 млрд руб.

Транспорт

В Пензе расположено Пензенское региональное представительство Куйбышевской железной дороги (бывшее Пензенское отделение КБШ НОД-1). Пассажирские поезда дальнего следования отправляются с вокзала станции Пенза I, пригородные поезда — со станций Пенза I и Пенза III.

В черте города Пензы проходит федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» (Москва — Челябинск). Также от города отходит автодорога Р209 Пенза — Тамбов, а в нескольких километрах от Пензы проходит федеральная автодорога Р158 Саратов — Нижний Новгород. Через Пензенский автовокзал осуществляется сообщение Пензы с районными центрами региона и соседними областными центрами.

На южной окраине города (район Терновка) расположен Пензенский аэропорт.

Городской общественный транспорт представлен троллейбусами (движение открыто в 1948 году, сейчас насчитывается 6 маршрутов), автобусами (8 маршрутов, после приостановки деятельности МУП «Автобусный парк № 1» 1 февраля 2015 года они обслуживаются частными организациями: ООО «Меркурий» и ООО «Корпорация Дилижанс») и маршрутными такси (49 маршрутов). Пенза — один из немногих крупных городов России, не имеющих трамваев, хотя ранее (в 1935—1938 гг.) в городе был его прототип — внутригородская пассажирская неэлектрифицированная узкоколейная железная дорога (см. подробнее в статье Пензенский трамвай). В 2006 году планировалось пустить рельсовые автобусы в качестве внутригородского поезда (наземного метро) от вокзала Пенза I до Арбеково (и затем в другие микрорайоны), но проект не был реализован из-за отказа в финансировании.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объектов оценки расположенных в республике Кабардино-Балкария.



Рисунок 7– Местоположение объекта оценки по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»

Краткая характеристика Кабардино-Балкарской Республики



Рисунок 8– Карта Кабардино-Балкарской Республики

Кабардино-Балкарская Республика — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в состав Северо-Кавказского федерального округа, является частью Северо-Кавказского экономического района. Столица — город Нальчик.

Государственными языками Кабардино-Балкарской Республики на всей её территории являются кабардинский, балкарский и русский языки.

Граничит с Карачаево-Черкесией на западе, Ставропольским краем на севере, с Республикой Северная Осетия-Алания на востоке и юго-востоке и с Грузией на юге.

Географическое положение

Кабардино-Балкарская республика расположена в центральной части северного макросклона Кавказа. Территория республики разделена на три основные геоморфологические зоны — горную, предгорную и равнинную. Горная и предгорная зоны занимают большую часть территории субъекта. Равнинная зона охватывает северо-восточную часть республики.

Через территорию республики параллельно друг от друга протягиваются 5 основных хребтов Большого Кавказа: Пастбищный (или Меловой), Лесистый, Скалистый, Боковой и Главный (или Водораздельный).

- Высочайшая точка: гора Эльбрус (5 642 м) самая высокая точка России, Кавказа и Европы.
- Максимальная длина с севера на юг: 167 км;
- Максимальная длина с востока на запад: 123 км.

Экономика

Основа экономики республики — сельское хозяйство (зерновые культуры (пшеница, кукуруза, просо), технические культуры (подсолнечник, конопля), животноводство (молочно-мясного направления), а также лесозаготовка.

В рамках развития инфраструктуры и поддержки малого и среднего предпринимательства в Кабардино-Балкарской Республике была создана сеть бизнес-инкубаторов, целью функционирования которых является предоставление субъектам малого и среднего предпринимательства КБР оборудованных офисных и производственных помещений в аренду на льготных условиях. Уже создано и успешно работает три бизнес-инкубатора: государственное учреждение «Кабардино-Балкарский бизнес-инкубатор» в г. Нальчике, предоставляющее офисные и производственные помещения, два муниципальных офисных бизнес-инкубатора в городском округе Прохладный и Баксанском районе.

Эльбрусский район

Эльбрусский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Кабардино-Балкарской Республики Российской Федерации. Административный центр — город Тырнауз.

Географическое положение

Эльбрусский район расположен в юго-западной части КБР и граничит: на западе — с Зольским районом, на севере — с Баксанским районом, на востоке — с Чегемским районом Кабардино-Балкарии и на юге — с Грузией. Площадь территории района составляет — 1850,43 км².

Рельеф территории района — горный. Основной земельный массив расположен в высокогорной зоне. Через территорию района проходят Главный Кавказский хребет и Боковой хребет. На территории района находится самая высокая точка в Европе — Эльбрус.

Вывод: анализ районов месторасположения объектов оценки позволяет сделать вывод о достаточно высокой инвестиционной привлекательности объектов оценки, при условии использования их по целевому назначению.

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

7.1.1 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Основные экономические показатели Российской Федерации¹

	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	Справочно		
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 ¹³	101,6 ²¹			101,8 ²¹		
Индекс промышленного производства ²¹		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей ²¹	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9 ⁶⁸	118,6 ⁷¹	107,8 ⁸¹	119,5 ⁷¹	123,6 ⁷¹	103,4 ⁸¹	125,5 ⁸¹
в том числе:							
экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ¹⁰⁹	104,1 ²¹			103,0 ³¹		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ²¹		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ^{11,12}		97,1	97,1	100,4 ¹³³	100,4	100,3	98,5 ¹³³
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹³ :							
номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹⁴¹	94,0	101,2	91,9	94,5 ¹⁵¹	100,7	93,4 ¹⁵¹
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2

Инфляция по итогам декабря 2018г. составила +4,2%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкого спроса и низкой предпринимательской и потребительской активности.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.12.2018 г. растут высокими темпами и составили 58,5 трлн. руб. (+11,4% г/г).

Объем предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.12.2018 года: – 40,0 трлн. руб. (+18,6% г/г), задолженность составила 32,0 трлн. руб. (в т.ч. просроченная 2,15 трлн.руб. (+8,0% г/г, но меньше роста выданных кредитов)).

Кредиты физическим лицам - 11,1 трлн. руб. (+36,3% г/г). Задолженность 14,7 трлн. руб. (+22,9% г/г), в т.ч. просроченная сократилась до 0,81 трлн. руб. (-6,5% г/г), составив 5,5% от задолженности).

Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 2,7 трлн.руб. (+58% г/г), общая задолженность по ним – 6,17 трлн.руб. (+25,9% г/г), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Государственный внешний долг Российской Федерации (гос. и муниц. органов управления и Центрального банка) на 01.10.2018г. – 57,8 млрд.долл. США (-23,3%).

Золотовалютные резервы Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 21.12.2018 составили 466,80 млрд долл. США (+8,3% г/г), что обеспечивает гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Исполнение федерального бюджета за 9 мес.2018 года – профицит в сумме +2,6 трлн.руб.

Государственные целевые программы. На 01.12.2018 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 11007 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азиатская часть России и другие регионы мира, богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах собственной страны и привлечь для этого самые современные технологии. Те страны, которые смогут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В этих условиях ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна

способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. В условиях нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России за январь – октябрь 2018г. вырос на 20,0% г/г, а экспорт – на 28,2 %.

При этом, значительное положительное сальдо (+86,2%) торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

В 2019 году планируется ввод в действие (наиболее значимые объекты):

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- ветропарк на 150 МВт в Республике Адыгея,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китае,
- масштабные космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет. Период январь-ноябрь 2018 года отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление

рынка недвижимости обусловлено тем, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали с 2014 года). На фоне снижения мировых цен нефти в 2015г. и, соответственно, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о внешнеполитической конфронтации Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков. Особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной и политически мотивированной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, неучитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате, при росте средств организаций и физ. лиц в банках и росте кредитов видим низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли и сферы услуг, промышленного производства и строительства. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

В условиях доверия власти и общественного консенсуса, в стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов бизнеса, госбюджета и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-11-2018.pdf,
2. <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TbIID=302-01M>,
3. http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761,
4. <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=11&Year=2018&TbIID=302-02M>,
5. <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>,
6. http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357,
7. https://www.minfin.ru/ru/performance/budget/federal_budget/budgeti/2018/

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Сегменты рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты, представлены в таблице ниже.

Таблица 7.1

№ п/п	Наименование имущества	Назначение
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	Административное
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	Административно-управленческое
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	Жилое
3	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	кафе с гостиницей

Источник: данные визуального осмотра

7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

7.3.1 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Краткая характеристика

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- ✓ земли поселений;
- ✓ земли сельхозназначения;
- ✓ земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли особо охраняемых территорий;
- ✓ земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится. Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта (в Москве – мэра города). Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию. Это дает застройщику некоторую свободу действий в рамках одной категории, однако во многих случаях без изменения категории не обойтись.

Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и

продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

Спрос

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. По оценке аналитиков Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы в первую очередь подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес-центров класса А.

По данным GVA Sawyer, срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

Тенденции, прогнозы

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Активное принятие законов в сфере земельных отношений свидетельствует о стремлении властей сделать рынок более прозрачным и, как следствие, привлекательным для инвесторов, однако существующее законодательство все еще оставляет возможность для маневрирования московским чиновникам. Столичные власти по-прежнему сопротивляются стремлению застройщиков приобретать участки в собственность.

**Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых является:*

- ✓ *наличие утвержденного генплана застройки участка.*
- ✓ *наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что, особенно при подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи).*
- ✓ *Отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды, причем, не во всех функциональных группах право собственности на участки лежит в верхнем диапазоне цен. Так, например, в выборке по участкам промышленного назначения максимальную стоимость имеет продажа прав собственности, а в выборке участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры, максимальная граница стоимости соответствует продаже прав долгосрочной аренды. Поэтому мы считаем, что, поскольку длительное время в Москве отсутствовали сделки по продаже право собственности на участки,*

и единственным ориентиром стоимости земли в городе была продажа прав долгосрочной аренды, еще на протяжении нескольких лет будет отсутствовать четкая граница между стоимостью прав собственности и долгосрочной аренды

- ✓ Существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. При этом в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящим площадь будущих улучшений) практически невозможно.
- ✓ Размер доли г. Москва (или государства) также оказывает влияние на стоимость участков.

В пределах ТТК только 17% предложений на продажу прав собственности, остальные предлагают к продаже права долгосрочной аренды. Между ТТК и МКАД таких предложений уже 29%, а на московских землях за МКАД – 74%. Таким образом, видно, что московские власти не спешат расставаться с наиболее дорогими землями, к которым относятся участки, тяготеющие к центру, в то время как менее дорогостоящих земли активно выкупаются в собственность.

Основное количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры.

Диапазоны цен на участки разного функционального назначения, проанализированные на основе предложений на продажу участков между ТТК и МКАД, являющейся наиболее представительной по сравнению с другими выборками.

Ценовые ориентиры

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции - около 10-15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2-3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Функциональное назначение	Мин, \$/ сотка	Макс, \$/ сотка	Сред, \$/ сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543	378 480	107 269
Промышленное назначение	6 644	89 936	38 564
Логистика, автосервис, автомойка	10 714	102 389	40 224
Жилищное строительство, гостиницы	83 333	300 000	191 667
Объекты образования	-	-	1 328
Паркинги	-	-	50 725

Источник: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>

Из таблицы можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку – торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы.

Потенциальными покупателями земельных участков в Московском регионе выступают производственные и торговые компании, планирующие активное развитие. Среди ритейлеров, принявших бюджеты на развитие и готовых приобретать участки у МКАД, можно назвать Real, Leroy Merlin, Kesko («К-Паута» и новые для России бренды продуктовых сетей группы), Х5, «Максидом» (питерская сеть DIY ищет участок внутри МКАД).

Участки внутри кольца А107 («ближней бетонки») рассматривают несколько производителей продуктов питания, а также по меньшей мере два представителя машиностроительной отрасли.

Еще одна значимая группа покупателей земельных участков – девелоперы складской недвижимости. Ряд крупных игроков складского рынка (РНК, Raven, НЛК и др.) сегодня активно ищут участки, стремясь оперативно начать строительство складов, чтобы успеть первыми выйти на «послекризисный» складской рынок с новыми объектами. При этом в большинстве случаев запрашиваемые продавцами цены подходящих для складского девелопмента участков делают строительство складов финансово неэффективным. Более 80% спроса приходится на участки внутри «ближней бетонки». Земли за пределами этой окружной дороги, проходящей на расстоянии 25-30 км от МКАД, привлекательны лишь своей ценой и рассматриваются компаниями, ограниченными в средствах на развитие. С точки зрения направления, наибольшим спросом пользуются земли вдоль Ленинградского ш. на севере и вдоль Симферопольского, Новокаширского и Новорязанского ш. на юге Московского региона.

Источник: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>

Московский рынок купли-продажи земель значительно уступает в объемах рынку аренды, но единичные сделки все же совершаются на нем, при этом зачастую речь идет непосредственно о приватизации федеральной земли.

И хотя земельный рынок Москвы существует, но именно он представляет собой один из наиболее закрытых, непрозрачных рынков в России, потому оценить реальные его объемы, а также активность участников, правила игры здесь практически невозможно.

Ценовая ситуация на рынке земельных участков под коммерческое использование

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков под коммерческое использование в городе Москва Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

Таблица 7.2

Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, представленные на вторичном рынке города Москва

№	Аналог	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Категория	Вид разрешенного использования	Группа ВРИ	Состав передаваемых прав	Обстоятельства совершения сделки	Условия финансирования	Округ	Расположение	ГПЗУ
1	Восточное Бирюлево, Загорьевский проезд	30 000 000,00	900	33 333	Земли населенных пунктов	ГПЗУ на строительство автомоечной станции		Аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮАО	Между МКАД и ТТК	Проект согласован и утверждён.
2	м. Академическая, пр-т 60-тилетия Октября	75 931 750,00	2300	33 014	Земли населенных пунктов	ТРЦ	5	долгосрочная аренда	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	готов пакет документов
3	ул. Люблинская	150 000 000,00	2500	60 000	Земли населенных пунктов	под офисно-дилерский центр или гаражный комплекс	7	аренда	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
4	МОСКВА, М. ТЕПЛЫЙ СТАН, АКАДЕМИКА ВАРГИ УЛ.	82 150 000,00	5000	16 430	Земли населенных пунктов	Под строительство гаражного комплекса с автосалоном и автосервисом	5	аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	есть
5	МОСКВА, М. АЛТУФЬЕВО, ПОМОРСКАЯ УЛ., 31	120 000 000,00	6889	17 419	Земли населенных пунктов	Под строительство коммерческой недвижимости	7	аренда долгосрочная	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	СВАО	Между МКАД и ТТК	есть
6	МОСКВА, М. КУНЦЕВСКАЯ, РЯБИНОВАЯ УЛ., промзона №37 "Очаково", пр. № 5320	212 488 150,00	14700	14 455	Земли населенных пунктов	автотранспортное предприятие. Возможно поменять на любое другое	9	аренда на 5 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЗАО	Между МКАД и ТТК	есть
7	МОСКВА, М. ПЕЧАТНИКИ, ГУРЬЯНОВА УЛ.	558 620 000,00	10000	55 862	Земли населенных пунктов	ТЦ	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
8	Москва, ул. Ташкентская	9 000 000,00	120	75 000	Земли населенных пунктов	магазин, офис, мини-рынок	5, 7	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть
9	Москва, ул. Полбина	37 000 000,00	1800	20 556	Земли населенных пунктов	автомойка с кафе	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮВАО	Между МКАД и ТТК	есть

№	Аналог	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб./кв.м	Категория	Вид разрешенного использования	Группа ВРИ	Состав передаваемых прав	Обстоятельства совершения сделки	Условия финансирования	Округ	Расположение	ГПЗУ
10	Москва, Большая Черемушкинская улица д.2ас1	130 000 000,00	2500	52 000	Земли населенных пунктов	ТЦ	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	есть
11	г. Москва, Ясенево, Ясногорская ул., вл. 7, корп. 1.	300 000 000,00	4300	69 767	Земли населенных пунктов	под строительство офисно-торгового центра	7	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮЗАО	Между МКАД и ТТК	ГПЗУ на 4247 кв
12	г. Москва, Лиозово, ул. Каманина, м. Алтуфьевская	35 000 000,00	500	70 000	Земли населенных пунктов	для строительства торгового комплекса	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	САО	Между МКАД и ТТК	нет
13	г. Москва, Строгинский бульвар, владение 33, м. Строгино	313 708 540,15	5400	58 094	Земли населенных пунктов	под строительство объектов торгового назначения	5	аренда на 49 лет	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	СЗАО	Между МКАД и ТТК	нет
14	Москва, м. Чертановская, Чертановская ул., 20	1 318 000 000,00	22000	59 909	Земли населенных пунктов	ТРЦ	5	аренда до 2056 г.	открытый рынок	единовременный платеж, собственные средства	ЮАО	Между МКАД и ТТК	есть

Источник информации: данные, представленные на открытом рынке

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков под коммерческое использование в Северном административном округе городе Москва Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/195702164/>

17 000 000 Р

Коммерческая земля, 11 сот.

Москва САО р-н Хорошевский ул. Зорге 523 на карте

Хорошево - 0 мин. пешком • Пальчиковская - 11 мин. пешком • Хорошевская - 11 мин. пешком

Проследите земельный участок площадью 11,04 сот., расположенный по адресу: г. Москва (н.Зоринский С/САО) в непосредственной близости к крупным транспортным узлам: станция метро Хорошевская/Панфиловская/Саволова и станция метро Финляндский/Панфиловская. Размещение объектов: торговля/общественного питания и бытового обслуживания/обслуживание и аренда/автозаправочная станция. На участке предусмотрено строительство 4-х этажного здания площадью до 2300 кв.м. Все центральные коммуникации имеются на границе участка, кадастровый номер: 77:09:009005-1013.

Участок в аренде на 2,6 года, за это время необходимо построить здание и зарегистрировать право собственности, далее вы получаете долгосрочный договор аренды земельного участка на 49 лет с приоритетной пролонгацией на основании выписки о праве собственности на объект недвижимости на данном земельном участке.

На сегодняшний день подготовлен проект архитектурно-инженерный, который в данный момент находится на согласовании. Имеется договоренность с арендодателем на аренду по 500 000 рублей в месяц. Стоимость продажи 17 млн. руб.

Узнайте больше
Оставьте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Посмотреть фотогалерею](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/194509037/>

15 000 000 Р

Коммерческая земля, 7 сот.

Москва САО р-н Битовый ул. Рязанская 1822 на карте

Дегуно - 12 мин. пешком • Петровский парк - 23 мин. пешком • Саволова - 5 мин. на транспорте

Проследите земельный участок площадью 7 сот., расположенный по адресу: г. Москва (н.Рязанский С/САО) в непосредственной близости к крупным транспортным узлам: станция метро Рязанская/Петровский парк/Саволова. Размещение объектов: торговля/общественного питания и бытового обслуживания/обслуживание и аренда/автозаправочная станция. На участке предусмотрено строительство 4-х этажного здания площадью до 2300 кв.м. Все центральные коммуникации имеются на границе участка, кадастровый номер: 77:09:009005-1013.

Участок в аренде на 2,6 года, за это время необходимо построить здание и зарегистрировать право собственности, далее вы получаете долгосрочный договор аренды земельного участка на 49 лет с приоритетной пролонгацией на основании выписки о праве собственности на объект недвижимости на данном земельном участке.

На сегодняшний день подготовлен проект архитектурно-инженерный, который в данный момент находится на согласовании. Имеется договоренность с арендодателем на аренду по 500 000 рублей в месяц. Стоимость продажи 17 млн. руб.


Узнайте больше
Оставьте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Посмотреть фотогалерею](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/147709334/>

Москва, САО район Ходькоинский, 2-4 Мангаровская ул., 38С1 17 кв.м. 1
 15 Дистанция: 23 км. метро: Арбузовская 23 мин. метро

Коммерческая земля, 38 сот.



150 000 000 Р

Иск: Михаил Захаров
 E-mail: mzh@yandex.ru
 +7 903 537-96-61
 +7 903 739-92-11

38 сот. Земля промышленности

Предлагается земельный участок 38 соток в Восточном округе на участке расположенного одностороннего автомобильного проезда в 475 м.н. Границы участка выделены участком до 2040 года. Разрешен вид разрешенного использования: промышленный. Для территории участка выделены все необходимые коммуникации. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская. Вокруг участка расположены жилые дома. Вблизи участка расположены объекты инфраструктуры: школы, детские сады, поликлиника, аптека, магазин. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.


Условия сделки

Цена	150 000 000 Р
Сроки	28-42 календарных дней
Аванс	50%
По условиям	Собственник продает

<https://www.cian.ru/sale/commercial/203792025/>

Москва, САО район Саввинский, 2-4 Кипарисовая ул., 34 17 кв.м. 1

Коммерческая земля, 63 сот.



160 000 000 Р

Иск: ID ESTATE
 E-mail: idestate@yandex.ru
 +7 495 150-29-75
 +7 985 222-54-01

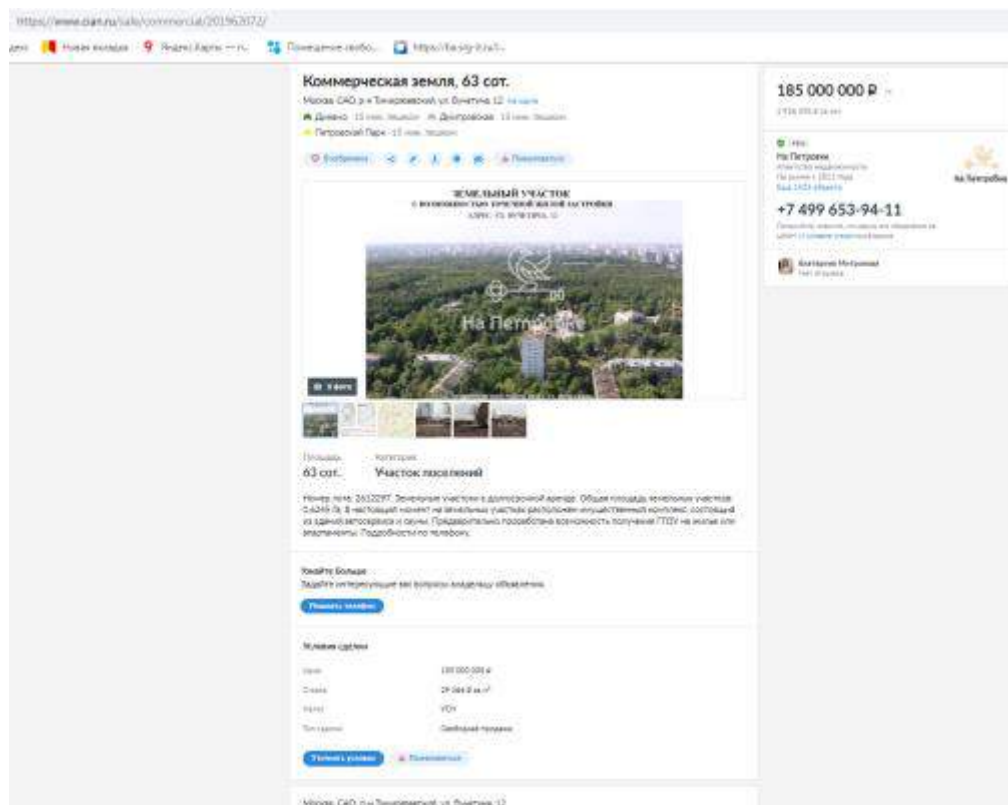
63 сот. Участок промышленный

ID: 13232

Предлагается продажа инвесторства на севере Москвы, в Саввинском районе по адресу: ул. 2-я Кипарисовая, вл. 34. Здание на территории бывшего промышленного здания расположено в шаговой доступности от метро. Участок имеет удобный транспортный доступ. С южной стороны участка проходит улица Кипарисовая (вдоль которой расположены школы, детские сады, поликлиника, аптека, магазин). Вблизи участка расположены объекты инфраструктуры: школы, детские сады, поликлиника, аптека, магазин. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская.

Суть инвесторства: осуществление реконструкции территории с целью повышения экономической эффективности использования территории на ней объектов и придание ее в соответствии с требованиями договора и условий инвесторства в виде коммерческой среды для жилой застройки и рекреации. Часть инвесторства имеет удобный транспортный доступ. С южной стороны участка проходит улица Кипарисовая, на которой расположены школы, детские сады, поликлиника, аптека, магазин. Вблизи участка расположены объекты инфраструктуры: школы, детские сады, поликлиника, аптека, магазин. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская. Участок расположен в шаговой доступности от метро Арбузовская.

Работы с земельным участком проводятся крупными бизнес-центрами "Бизнес-центр" и "Мирлин" с численностью работников в чис. 1215 человек. Помимо основных работников на территории участка два раза в сутки от и в стороне метро, ж.д. станция и ТТК. С южной стороны участка 2-я Кипарисовая ул. 29, принадлежит жилой территории Саввинского района. Кроме того в проекте строительства ТТК "Дмитровская" предусмотрено возведение на территории коммерческой недвижимости, но в большинстве жилого комплекса 1215 кв. м, в основном работ 2021 г., который будет располагаться в 500-метровой зоне от участка, расположенного на инвесторстве.



Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м земельного участка населенных пунктов, под коммерческое строительство, расположенного в CAO города Москва, составляет от 15 400 руб. до 39 400 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта (административного округа, удаленности от главных магистралей города, удаленности от метро), передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров⁵.

Анализ выше отраженных сведений о рынке земли представлен в таблице 7.3.

Таблица 7.3

Структура предложений на вторичном рынке по виду разрешенного использования

№ п/п	Назначение ЗУ	Количество, шт.	Структура
1	гостиничное	5	13%
2	промышленное	8	21%
3	торговое	16	42%
4	офисное	9	24%
	Итого	38	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Наибольшее количество предложений на рынке - предложения под торговые объекты.

⁵ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

Структура предложений по типу: застроенный/незастроенный

№ п/п	Тип объекта	Количество, шт.	Структура
1	незастроенный участок	7	18%
2	участок под инвестпроект	31	82%
	Итого	38	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

На вторичном рынке больше всего представлены земельные участки с имеющимся под застройку инвестиционным проектом -82% из всех предложений.

Выводы, приведенные ниже, формируются при помощи статистических показателей, на основе которых можно сделать вывод о ценообразовании земельных участков.

Таблица 7.5

Расчет статистических показателей первичного рынка

Наименование показателей	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м.
Минимальное значение	205
Среднеарифметическое значение	17 356
Максимальное значение	185 820
Среднеквадратическое отклонение	29 525
Вариация, %	170%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таблица 7.6

Расчет статистических показателей вторичного рынка

Наименование показателей	Удельный показатель стоимости, руб. за 1 кв.м.	Значение показателей по площади земельного участка, кв.м.
Минимальное значение	6 496	120
Среднеарифметическое значение	97 167	11 083
Максимальное значение	600 090	112 900
Среднеквадратическое отклонение	121 011	21 447
Вариация, %	125%	194%

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Из приведенного выше анализ можно сделать вывод, что по вторичному рынку удельные показатели стоимости, руб. за 1 кв. м значительно превышают показатели первичного рынка, т.е. заключение прямых договоров аренды с московским правительством остается более выгодным, чем приобретение земельного участка у частного лица.

Как видно из анализа, на рынке преобладают предложения по инвестиционным проектам, что также может характеризовать московский земельный рынок, особенно в кризисный период. Все они располагаются в различных административных округах и на различном расстоянии от центра города. В целом все предложения на рынке земли в Москве в относительно равной мере относятся либо к инвестпроектам (с различной степенью готовности проектной и разрешительной документации), либо свободным (незастроенными капитальными объектами). При этом незастроенные участки зачастую являют собой земли, на которых расположены ветхие капитальные строения и (или) брошенное незавершенное строительство, что может быть выявлено исключительно при визуальном осмотре каждого из данных объектов. Данный факт и его неопределенность не позволяют с уверенностью определить уровень свободы земли. Изменение же типа разрешенного использования земли, связанного со сносом и (или) реконструкцией имеющихся на участке строений вовлечет потенциального покупателя в излишние траты единовременных платежей в адрес муниципалитета, что противоречит объективному ценообразующему принципу замещения.

Реализация земель с инвестпроектами относится к рынку непрозрачных и проблемных активов. Причины отказа и последующей перепродажи инвестпроекта может быть связана с вереницей субъективных причин – от семейных до политических – и все они не в первую очередь открыты интересанту.

Из проведенного анализа можно сделать вывод, что на рынке не представлены участки в частной собственности, в числе предложений присутствуют только продажа прав долгосрочной аренды. Это явление характерно для московского земельного рынка. При этом из приведенной информации можно сделать вывод, что срок действия договора аренды не оказывает существенного значения на стоимость в сторону ее снижения. С точки зрения коммерческой привлекательности это, безусловно, имеет значение, но при прочих равных составляющих (местоположение, площадь, вид разрешенного использования, ограничения застройки и пр.) продолжительность владения земельным участком отходит на задний план, т.к. при соблюдении условий договора и условий строительства договор может быть продлен, что и закреплено в его соответствующих статьях.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения. Большинство рассматриваемых объектов находится на территории Москвы в пределах МКАД, что гипотетически повышает их стоимость.

Имеется некоторое количество предложений в границах ТТК – это участки под различные деловые, торговые и бизнес-центры. При этом еще одной и, скорее всего, наиболее существенной спецификой земельных отношений в Москве является то, что свободный оборот участков внутри ТТК отсутствует, все участки продаются с инвестиционными проектами, предусматривающими различную долю Города Москвы (или РФ, если участок в федеральной собственности). Застройка центра осуществляется в строгом соответствии с зонированием территории Москвы. Участки промышленного назначения – это небольшие по размерам площади, носящие вспомогательное назначение по отношению к планируемой застройке для размещения ресторана, гостиницы, социального объекта и пр. на Котельнической набережной. Не стоит понимать их как участки под размещение какого-либо производства. По мере удаления от центра Москвы снижается доля участков под бизнес-центры – между ТТК и МКАД их доля меньше, чем в границах ТТК. Зато растет доля участков под торговую и промышленную застройку, и появляются участки под логистические, автосервисные цели и размещение автомоек, доля которых существенна – более 20% в общем объеме предложений. Здесь участки под промышленные цели имеют достаточную площадь для размещения на них небольших производств. Дело в том, что, несмотря на более дорогую стоимость земельных участков под коммерческое использование и Программу вывода промышленных предприятий за МКАД, совсем прекращать промышленное производство в черте МКАД ни московское, ни федеральное правительство не собирается. Это связано как с наполнением бюджета, так и с проблемой занятости населения. Между ТТК и МКАД имеется небольшое количество предложений на продажу участков под жилищное строительство (комплексы с апартаментами), паркинги, объекты образования, но их доля не существенна. Участки под торговые имеются, их доля существенна, основная масса таких участков тяготеет к МКАД, которая постепенно превращается в главную торговую улицу города.

Как видно из представленных выше аналитических таблиц, цены предложений земель в Москве при несущественном числе находятся в широком диапазоне и не зависят от назначения и типа данных участков, а также размеров площадей. В данном случае теоретически верный тренд, отражающий снижение удельной величины стоимости (цены) земли при повышении размера площади этой земли, является всего лишь совпадением, не имеющим ничего общего с доказуемой должной практикой. Лишь при более полном объеме предложений рынка, имеющих единый подбор минимально требуемых ценообразующих факторов, возможен более точный анализ специфики рынка земли в Москве, его ретроспективы и перспективы.

7.3.2 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА

Объем ввода новых офисных центров в 2018 г. составил 125 тысяч м², что является минимальным показателем за последние 10 лет.

Доля вакантных площадей по итогам 2018 г. достигла уровня 12,5% в офисах класса А и 9,3% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,66 млн м²

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А и В выросли за 2018 г.: на 10% в классе А (до 25 204 руб./м²/год) и на 5,6% (до 14 867 руб./м²/год) в офисах класса В.

Основные показатели рынка офисной недвижимости

Основные показатели. Динамика*			
		2018	2017
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 388	16 263
в том числе:	Класс А	4 226	4 149
	Класс В	12 162	12 114
Введено в эксплуатацию в 2018 г., тыс. м ²		125 ▼	408
в том числе:	Класс А	77 ▼	258
	Класс В	48 ▼	150
Объем чистого поглощения в 2018 г., тыс. м ²		604 ▼	657
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,5 ▼	17,1
	Класс В	9,3 ▼	11,5
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 204 ▲	22 923
	Класс В	14 867 ▲	14 074
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800 ▲	6 490
	Класс В	4 580 ▲	4 080
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м ² , без НДС	Класс А	261 041	
	Класс В	150 087	

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2017 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

Источник: Knight Frank Research, 2019

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-vedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf>

Предложение на офисном рынке Москвы

По итогам 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,4 млн м², из которых 25,7% офисных площадей соответствуют классу А и 74,3% – классу В. В 2018 г. офисный рынок продемонстрировал самые низкие показатели ввода новых площадей с 2009 г. По итогам года было введено 125 тыс. м², что в 3,3 раза ниже аналогичного показателя за 2017 г. Большая часть объектов совокупной площадью более 100 тысяч м², заявленных к вводу в эксплуатацию в 2018 г., так и не была введена, и сроки ввода перенесены на 2019 г. После 2014 г. многие девелоперы предпочитали проекты с небольшой офисной составляющей, зачастую репрофилируя заявленные в проекте офисные площади в апартаменты. В 2018 г. отмечается появление проектов, офисная площадь которых составляет порядка 100 тысяч м² – например бизнес-центр «Grand Tower» в ММДЦ «Москва-Сити». Небольшой объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей на фоне стабильного спроса положительно сказался на уменьшении доли вакантных площадей. Для объектов класса А доля вакантных площадей в целом по Москве снизилась на 4,6 п. п. по сравнению с IV кварталом 2017 г. и составила 12,5%, что соответствует 0,53 млн м². В офисах класса В доля вакантных площадей снизилась на 2,2 п. п. и составила 9,3%, или 1,13 млн м².

В 2018 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А произошло: □ На западе Садового кольца за счет крупной сделки в БЦ «Арбат, 1» с рынка ушло около 18,5 тыс. м² офисных площадей. Доля свободных площадей в данном деловом районе равна 2,8%, или 2,5 тыс. м². □ На 20 п. п. сократилась доля свободных площадей на юго-западе Москвы, в районе между ТТК и МКАД, за счет сделок в БЦ «Лотос», «ICube» и составила 9,3 тыс. м², или 7,3%. □ Несмотря на ввод в эксплуатацию в 2018 г. около 27 тыс. м² новых офисных площадей в БЦ «Амальтея», доля вакантных площадей на западе Москвы в районе МКАД за год снизилась на 10 п. п. за счет продажи БЦ «ПаллауРБ» и ряда других менее крупных сделок. Доля свободных площадей составила 7,2%, или 18,2 тыс. м². Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам 2018 г. среди всех районов Москвы отмечаются: □ На 6 п. п. сократилась доля свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и МКАД, за счет сделок в БЦ «Алексеевская Башня», «Савеловский Сити», «Фактория» и составила 35 тыс. м², или 5,6%. □ На востоке Москвы, между ТТК и МКАД, за счет нескольких сделок в БЦ «Красносельский» и «Лефорт» доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 9 п. п. и составила 11,2%, или 22,6 тыс. м². □ На западе Садового кольца, в районе Хамовники, снизилась на 7 п. п. доля вакантных площадей – до 4%, или 9,9 тыс. м², за счет крупной сделки в БЦ «Ефремова, 10». В отдельных деловых районах Москвы по итогам 2018 г. уже отмечается дефицит качественных офисных площадей. К таким районам можно отнести Павелецкий деловой район (доля вакантных площадей в офисах класса А – 6%, в офисах класса В – 1%), район на севере Садового кольца (доля вакантных площадей в офисах класса А – 5%, в офисах класса В – 4%). Многие опытные девелоперы, видя спрос на данные районы и одновременно с этим дефицит предложения, активно ищут новые площадки для строительства офисов в наиболее востребованных районах. К вводу в эксплуатацию в 2019 г. планируется около 450 тыс. м², из которых около половины, или 230 тыс. м², приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести около 220 тыс. м². В результате прогнозируемый рост нового строительства качественных офисных площадей в 2019 г. превысит показатели 2018 г. в 3,5 раза.

Динамика площадей качественных офисов



Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf>

Динамика прироста нового предложения на офисном рынке Москвы



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/13224>

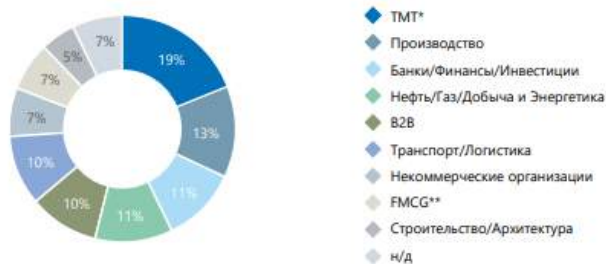
Спрос

По итогам 2018 года совокупный объем сделок составил 787 тыс. м². Общий объем чистого поглощения в офисах класса А и В незначительно снизился по сравнению с 2017 годом и составил 604 тыс. м². Лидерами по объему сделок по итогам 2018 г. стали компании, представляющие сектор Телекоммуникаций/Медиа/Технологий. Их доля в общем объеме сделок составила 19%. Так же активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы производственные компании. Их доля в общем объеме сделок составляет 13%. Новым типом арендаторов, который активно завоевывает позиции и уже провел ряд крупных сделок по аренде, становятся коворкинги. В 2018 г. уже прошло несколько крупных сделок по аренде офисов. В первую очередь здесь стоит выделить международного оператора коворкингов WeWork, который вышел на московский рынок и совершил три сделки, совокупная площадь которых составила более 13 тысяч м².

По итогам 2018 г. 73% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем в 2017 г. Продолжают пользоваться высоким спросом деловые районы, расположенные в районе Третьего транспортного кольца (ТТК) – 35% всех сделок новой аренды в 2018 г. приходится на районы, расположенные вокруг ТТК. Это объясняется хорошей транспортной доступностью данных районов, которую обеспечивают Московское центральное кольцо и Большая кольцевая линия, станции которой активно открывались в 2018 году.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2019

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf>

Распределение офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf>

По-прежнему невысоким спросом пользуются районы за пределами МКАД и деловой район внутри Бульварного кольца: на каждый из этих районов приходится менее 10% от всего объема сделок по новой аренде. При этом в бизнес-центрах внутри Бульварного кольца в 2018 г. сократилась с 8% до 2% и доля сделок по продлению договоров аренды. Сложная доступность на автомобиле, удорожание парковки заставляют арендаторов рассматривать альтернативные районы для размещения своего офиса. По итогам I–IV кварталов 2018 г. структура сделок в зависимости от их размера практически не изменилась по сравнению с 2017 г. На 2 п. п. вырос спрос на офисные блоки площадью от 500 до 1 000 м². Также на 2 п. п. выросло количество сделок площадью от 5 000 до 10 000 м². Рост количества сделок площадью от 5 000 до 10 000 м² повлиял и на средний размер сделки, который в 2018 г. составил 2 050 м², что на 5% выше размера средней сделки в 2017 г.

Динамика спроса на офисные помещения в Москве



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/13224>

Вакансия на офисном рынке Москвы

Усредненный показатель уровня вакантных площадей на офисном рынке Москвы (классы «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже уровня 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Наибольшее снижение за год (на 5 п.п.) наблюдалось в классах «А» и «В+», которые были наиболее востребованы в последние годы:

- 11% вакантных площадей в объектах класса «А»;
- 9% вакантных площадей в объектах класса «В+»;
- 6,5% вакантных площадей в объектах класса «В».

Аналитики S.A.Ricci ожидают сохранения тенденции снижения уровня вакантности, однако темпы замедлятся при вводе в эксплуатацию всех запланированных на 2019 год новых офисных объектов.

Распределение долей вакантных площадей по классам



Источник информации: <https://zдание.info/>

Доля вакантных площадей по итогам 2018 г. достигла уровня 12,5% в офисах класса А и 9,3% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,66 млн м².

Уровень вакантных площадей

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

	2018	2017
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²	16 388	16 263
в том числе:		
Класс А	4 226	4 149
Класс В	12 162	12 114
Введено в эксплуатацию в 2018 г., тыс. м ²	125 ▼	408
в том числе:		
Класс А	77 ▼	258
Класс В	48 ▼	150
Объем чистого поглощения в 2018 г., тыс. м ²	604 ▼	657
Доля свободных площадей, %		
Класс А	12,5 ▼	17,1
Класс В	9,3 ▼	11,5

Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf>

Уровень вакантных площадей по классам

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4% – 11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7% – 14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4% – 13,1%

Источник информации: Справочник Оценщика "Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера 2017 г.

Таблица 7.7

Уровень вакантных площадей в сегменте офисной недвижимости

Источник информации	Значение коэффициента недозагрузки, %
https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-vedvizhivosti-moskva-2018-god-6159.pdf	9,3
https://zdanie.info/	10
https://ud-group.com/2018/10/24/%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81/	8
https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/59-poteri-ot-nedozagruzki-dlya-ofisnyh-pomeshenij-klassa-a-i-v-po-modulyu-v-procentah#s=1&f=1	12,3
Справочник Оценщика "Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера 2017 г.	13,4
Среднее значение коэффициента недоиспользования для помещений офисного назначения, %	10,6%

Источник: данные из открытых источников

Таким образом, среднее значение коэффициента недозагрузки в сегменте офисной недвижимости принято на уровне 10,6 %.

Ценовая ситуация на рынке офисов в Москве

В результате малых объемов нового строительства качественных офисных площадей, а также сохраняющегося спроса характерным для рынка продаж офисных помещений остается сокращение объема свободного предложения. По итогам 2018 г. в офисах класса А доля вакантных площадей снизилась на 4,6 п. п. – до 12,5%, а в офисах класса В – на 2,2 п. п. и составила 9,3%. В то время как ставки аренды в классе А выросли на 10%, а в классе В – на 5,6%. Согласно прогнозам, до конца 2019 г. в эксплуатацию будут введены только 94 тыс. м² качественных офисных площадей для последующей реализации на рынке продаж. Ввиду данных тенденций многие как крупные компании, так и частные инвесторы активно рассматривают инвестиции именно в офисную недвижимость. По итогам 2018 г. офисный сегмент стал наиболее востребованным для инвесторов: на его долю пришлось 47% от общего объема инвестиционных сделок. По сравнению с 2017 г. данный показатель вырос на 23%.

Так, для офисных помещений, приобретаемых в качестве арендного бизнеса, ставка капитализации в офисах класса А составляет 10%, в офисах класса В – 12%. В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м² в бизнес-центрах класса А. Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового

арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода. Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По итогам 2018 г. доля сделок по продаже составила 12% от общего объема сделок, или 84,2 тыс. м². Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в 2018 г. продемонстрировали рост относительно конца 2017 г. Так, на офисные помещения класса А цены продаж выросли на 6%.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 234 290 руб./м², в офисах класса В – 150 440 руб./м², в особняках – 226 386 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 256 818 руб./м².

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН** , руб./м ²
Бульварное кольцо	–	381 356	327 077	377 815
Садовое кольцо	265 748	212 642	247 778	443 610
ТТК	341 151	172 851	207 457	322 771
ММДЦ «Москва-Сити»	359 986	–	–	–
ТТК-МКАД	243 421	125 703	125 561	164 725
За МКАД	–	123 629	–	122 556
Итого	261 041	150 087	226 386	256 818

* Без учета НДС (18%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.
 ** Помещения свободного назначения.
 Источник: Knight Frank Research, 2019

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-vedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf>

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке рыночной стоимости помещений офисного назначения, расположенных в Северном административном округе города Москва, Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

https://www.cian.ru/sale/commercial/201420555/

Классификация: Офис, торговля, Офис, торговля, Прочие, Прочие помещения

ЦИАН

Находится в Москве • Коммерческая • Прочие здания в Москве • ЦИАН • Офисы • Центр Восточный • Новокладнический проезд

№: 201420555 | 221 просмотров | 3 закладки

Здание, 678,9 м²

Москва, СВАО ул. Опрядное Новокладнический проезд 20А 10 этаж
 М. Давыдовский 14 мин. пешком | Окружная 19 мин. пешком
 Вернее Люблино 20 мин. пешком

35 000 000 ₽

ИД: 22507892
 +7 966 049-03-18

Площадь: 678,9 м² | Этажность: 3 этажа

Предлагается специально спроектированное здание, действующий корпус. После косметического ремонта. Собственность.

Укажите больше: Задайте интересующие вас вопросы в комментариях объявления.


https://www.cian.ru/sale/commercial/203940946/

Яндекс.Новая Москва Яндекс.Карты — п... Поисковые слова... https://bs.org-2.ru/...

Здание (В-), 3 582 м²

Москва, САО р-н Восточный, Селезневский ул., 7 10 этаж
 М. Селезневская 4 мин. пешком М. Беринг-Ленинград 16 мин. пешком

Видеокарта 3D Поиск по карте



6 фото

Площадь: 3 582 м² Этажность: 4 этажей Класс: В-

Селезневский ул., д. 7 м. Селезневская. Зем. п. Собственность. Предлагает здание общей площадью 3582 кв.м. Идеально приспособлено для использования как офисное здание под торговлю, учебный, сплитовый или офисный центр, дата-центр, аэропорт, хранение и др. Общие характеристики: Здание: Здание 3282 кв.м. 4-х этажное с цоколем, кирпичное, 1968 г.г., мраморная облицовка, высота потолка 4,3 м. Диаметр единичного кирпичного здания площадью 320 кв.м., планировка кабинетная. Земельный участок - 0,39 га. ДДУ. Коммунальные платежи НДС, НДС, НДС, НДС - 260 руб. Все права арендаторами выделены обременены, обременения отсутствуют. Стоимость 170 000 000 руб., вкл. НДС.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить владельцу](#)

Условия сделки

Цена	185 000 000 р.
Средняя	51 649 р. за м ²
Налог	НДС включен 20 000 000 р.

185 000 000 Р +

11 этаж из 11
 Скрыть и отключить цену
 Включить НДС

ИД: 185
 Бизнес - недвижимость
 Аренда недвижимости
 Все 11 объектов

+7 926 639-86-63
+7 910 083-51-41

Позвоните владельцу объявления или обратитесь к агенту и отключите цену объявления

[Написать объявлению](#)


https://www.cian.ru/sale/commercial/197156818/

Яндекс.Новая Москва Яндекс.Карты — п... Поисковые слова... https://bs.org-2.ru/...

Здание, 1 700 м²

Москва, САО р-н Печатный, Солнечный проезд, 11 10 этаж
 М. Селезневская 22 мин. пешком

Видеокарта 3D Поиск по карте



11 фото

Площадь: 1 700 м² Этажность: 12 этажей Год постройки: 1979

Предлагается ПСН общей площадью 1700 кв.м. Часть площади - отдельно стоящее здание, часть пристроена к жилой дому. Три полноценных этажа и подвал. В данный момент полностью законно арендаторами. Службность 3 кв.м. Все коммуникации: Фев. инд. Продажа по ДДУ: 2017-42-301.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить владельцу](#)

Условия сделки

Цена	90 000 000 Р
Средняя	52 942 р. за м ²
Налог	УСН
Отделочные	Свободная планировка

90 000 000 Р +

10 этаж из 11
 Скрыть и отключить цену
 Включить НДС

ИД: 185
 Бизнес - недвижимость
 Аренда недвижимости
 На рынке с 2017 года
 Все 11 объектов

+7 903 792-82-96

Позвоните владельцу объявления или обратитесь к агенту и отключите цену объявления

[Написать объявлению](#)


https://www.cian.ru/sale/commercial/205505340/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н... Помощники своб... https://ba.sng-it.ru/L...

Здание, 2 860 м²

Москва, САО, р-н Бескудеповский, Дмитровское ш., 93К1 **История**
 Сделка состоялась 3 мин. назад

5 фото



Площадь: 2 860 м² Этажность: 3 этажа

Здание в хорошем состоянии. Отлично подходит под обслуживание. Крутой чистый объект. Прямая сделка.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить по телефону](#)

Условия сделки

Цена	121 000 000 руб.
Цена за м ²	42 308 руб. за м ²
Налог	НДС включен 20 166 886 руб.
Тип сделки	Свободная продажа

121 000 000 руб.
 42 308 руб. за м²
[Создать объявление о цене](#)
 Включены НДС:

ID: 15812377
+7 916 304-07-16
 Пожалуйста, помните, что объявление опубликовано ЦИАН. И помните: есть еще много...


https://www.cian.ru/sale/commercial/2055631217/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н... Помощники своб... https://ba.sng-it.ru/L...

Здание (С), 409 м²

Москва, САО, р-н Белоярский, Вулканский проезд, 2/2С6 **История**
 М. Савеловская 3 мин. пешком

12 фото



Площадь: 409 м² Этажность: 2 этажа Класс: С

ID: 15264. Отлично к покупке! Белоярский отдельный приличный объект расположения. Некапитальное производство. Класс С. Административное здание. Всего этажей: 2. Общая площадь здания 409 кв. м. Предлагается к продаже часть двухэтажного отдельно стоящего здания общ. площадью - 409 кв. м, на первом этаже (226 кв. м) расположены производственные и офисные помещения, на втором этаже (183,4 кв. м) административно-офисные помещения, с реконструируется зона парковки, земельный участок площадью 474 кв. м в долгосрочной аренде до 2030 года, удобная транспортная доступность, парковка перед зданием.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить по телефону](#)

Условия сделки

Цена	45 000 000 руб.
Цена за м ²	110 025 руб. за м ²
Налог	НДС включен 1 500 000 руб.
Тип сделки	Свободная продажа

45 000 000 руб.
 110 025 руб. за м²
 ИРБ: PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1973 года
 Банк 2 объекта
+7 926 917-76-27
 Пожалуйста, помните, что объявление опубликовано ЦИАН. И помните: есть еще много...

Согласно данным проведенного анализа, диапазон справедливой стоимости 1 кв. м отдельно-стоящих зданий офисного назначения в САО города Москва, составляет от 42 000 до 110 000 рублей, с учетом НДС и с учетом прав на земельный участок. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, состояния внутренней отделки, окружающей застройки, и других ценообразующих параметров⁶.

Коммерческие условия аренды офисов в Москве

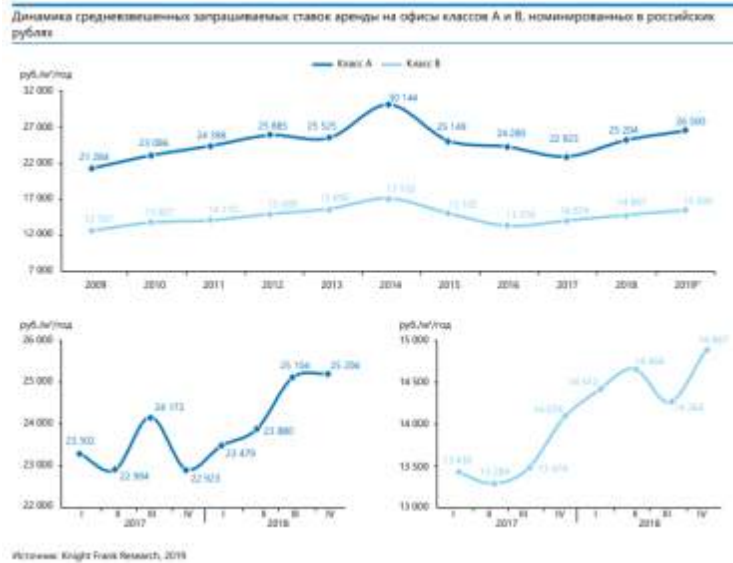
Начавшийся в 2017 году рост ставок продолжился и в 2018 г. По итогам года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А выросла на 10% и составила 25 204 руб./м² /год, triple net. В офисах класса В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам 2018 года составила 14 867 руб./м² /год, triple net. С начала года ставка увеличилась на 5,6%. Положительная динамика ставок обусловлена в первую очередь низкими темпами нового строительства, а также стабильным спросом на офисные площади. При этом отмечается, что рост средневзвешенных запрашиваемых ставок обусловлен не только уходом с рынка недорогих офисных блоков, но и повышением ставок со стороны многих собственников – Enka, O1 Properties, Capital Group и т. д. В 2018 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с 2017 г. произошли в следующих деловых районах Москвы: □ На 38% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на севере Садового кольца и составила 31 144 руб./м² /год.

Рост ставок был отмечен в БЦ «Дукат III», «Садовая Плаза», «Эрмитаж Плаза». □ В деловом районе «Москва-Сити» ставка выросла на 25% за счет высокого спроса на данный район и сокращению доли вакантных площадей, а также роста ставок аренды в БЦ «Око» и БЦ «Башня на Набережной» и составляет 36 557 руб./м² /год. □ В Павелецком деловом районе ставка аренды выросла на 24% и составляет 32 936 руб./м² /год благодаря росту ставок в БЦ «Павелецкая Плаза», БЦ «Россо Рива» и уходу с рынка недорогих блоков БЦ «Централ Сити Тауэр».

Наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах: □ В Тульском деловом районе средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 12% и составила 14 859 руб./м² /год за счет роста ставок в деловом квартале «Даниловская Мануфактура» и выхода на рынок блоков в БЦ «Ина Хаус». □ На 9% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Белорусском деловом районе за счет роста ставок в БЦ «Дукат II», «Северное Сияние» и ухода с рынка ликвидных площадей в БЦ «Бригантина Холл», «Монарх». Средневзвешенная ставка аренды в данном районе составила 21 207 руб./м² /год.

⁶ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

Средние запрашиваемые ставки аренды офисных помещений по районам Москвы



Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf>

Ставки аренды офисных помещений по классам



Источник: <https://zdanie.info/informer>

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке аренды помещений офисного назначения класса С, расположенных в САО города Москва, Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

https://www.cian.ru/rent/commercial/200815723/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н. Поискните себя. https://bz.org.ru/...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ДТН

Москва и Московская область / Архангельская область / САО / Звеницкий / Центральный / Звеницкий проезд

есть 15 фото 21 просмотр 2 из избранного

Офис (С), 119,2 м²

в административном здании на Звеницком проспекте, 14С1

Москва, САО, р-н Беговой, Звеницкий проезд, 14С1 - на карте

15 минут пешком от метро "Беговая" (станция метро) / 15 минут на транспорте от Садового кольца (станция метро)

145 524 Р/мес.

11 430 Р/м² в год

Сделка за счет продавца/арендатора


Возможна аренда с НДС, возможна аренда с НДС без комиссии

История объявлений

История просмотров

Позвонить телефону

Написать объявление



14 фото

Площадь: 119,2 м² | Этаж: 7 из 12 | Планировка: Свободно | Класс: С

Предлагается в аренду офис в здании 730.719-720.720 в реконструированном административном здании класса С, расположенном в 4 минутах ходьбы от ст. м. Савеловская. Отличная транспортная доступность в непосредственной близости от ТТК, Ленинградского и Диниловского шоссе, Савеловского и Вязовского вокзалов. Просторные холлы, большой выставочный и конференционный залы. В здании арендаторам доступны все виды офисов. Современная парковка. В ставку аренды входит НДС, коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (стоимость содержания в зависимости от набора услуг). Полный аренда.

Смотреть полную информацию

https://www.cian.ru/rent/commercial/201030075/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н. Поискните себя. https://bz.org.ru/...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ДТН

Москва и Московская область / Архангельская область / Москва / САО / Звеницкий / Центральный / Звеницкий проезд

есть 15 фото 21 просмотр 2 из избранного

Офис (С), 152,4 м²

в офисе свободной планировки «Красная Пресня» (ТС13)

Москва, САО, р-н Красновский 2-й, Красновский проезд, ТС13 - на карте

15 минут пешком от метро "Беговая" (станция метро) / 15 минут на транспорте от Садового кольца (станция метро)

198 120 Р/мес.

12 600 Р/м² в год

Сделка за счет продавца/арендатора


Возможна аренда с НДС, возможна аренда с НДС без комиссии

История объявлений

История просмотров

Позвонить телефону

Написать объявление



15 фото

Площадь: 152,4 м² | Этаж: 3 из 4 | Планировка: Свободно | Класс: С

Сдается офисное помещение 152,4 кв. м. на 3 этаже 3-х этажного строения. Район престижный. Помещение оборудовано кондиционерами. Отопление 1 700,0 руб./м² мес., включая НДС и коммунальные платежи. Электричество оплачивается дополнительно. Квалифицированный ремонт, парковка, видеонаблюдение, выезд по пропускам. На территории расположены две столовые, торговый центр, аптека. Проездные ИнтИгоросм, Центр Олимп. Офис САО. Удобное транспортное расположение - 0,5 км от ТТК, Звеницкий ст. метро Беговая (900 м), Красновский (900 м), Подземелья (1,0 км). Полный аренда от собственника. Предоставление координатного адреса. 14 ИИ-ИС.

Смотреть полную информацию

https://www.cian.ru/rent/commercial/181438493/

Новая вкладка Яндекс.Карты — Показать описание... https://yandex.ru/...

Циан.ру

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ГИС

Находимость в Москве - Коммерческая - Офисы в Москве - ЦАО - Ботанический - метро Валуевская - Строительный проезд

от 15 625 до 119 792 Р/мес.

12 300 кв. м/этаж

Свободная планировка

Возможны варианты аренды и оплаты коммунальных платежей. НДС не облагается.

7 этаж

Циан.ру

Площадь Этаж Планировка Класс

от 15 до 115 м² 3 из 3 Свободная С

Представлен в аренду офисное помещение площадью от 15 до 115 кв.м, на 3 этаже отдельно стоящего офисно-складского здания на территории ТЦ Валуевское. Помещение с окнами, высокие потолки, хорошая доступность от метро Валуевская, метро Валуевская (Триумфальный вокзал). Полный комплект инженерных систем.

Дополнительная информация

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвоните сейчас

AGENCIJA

Циан.ру

Помещение в аренду

119 792 Р/мес.

12 300 кв. м/этаж

Свободная планировка

Возможны варианты аренды и оплаты коммунальных платежей. НДС не облагается.

7 этаж

Циан.ру

Площадь Этаж Планировка Класс

от 15 до 115 м² 3 из 3 Свободная С

Представлен в аренду офисное помещение площадью от 15 до 115 кв.м, на 3 этаже отдельно стоящего офисно-складского здания на территории ТЦ Валуевское. Помещение с окнами, высокие потолки, хорошая доступность от метро Валуевская, метро Валуевская (Триумфальный вокзал). Полный комплект инженерных систем.

Дополнительная информация

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвоните сейчас

https://www.cian.ru/rent/commercial/205756533/

Новая вкладка Яндекс.Карты — Показать описание... https://yandex.ru/...

Циан.ру

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ГИС

Находимость в Москве - Коммерческая - Офисы в Москве - ЦАО - Арбатский - метро Сокольники - Чесма улица

от 15 625 до 119 792 Р/мес.

12 300 кв. м/этаж

Свободная планировка

Возможны варианты аренды и оплаты коммунальных платежей. НДС не облагается.

7 этаж

Циан.ру

Площадь Этаж Планировка Класс

от 15 до 115 м² 3 из 3 Свободная С

Представлен в аренду офисное помещение площадью от 15 до 115 кв.м, на 3 этаже отдельно стоящего офисно-складского здания на территории ТЦ Валуевское. Помещение с окнами, высокие потолки, хорошая доступность от метро Валуевская, метро Валуевская (Триумфальный вокзал). Полный комплект инженерных систем.

Дополнительная информация

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвоните сейчас

AGENCIJA

Циан.ру

Помещение в аренду

100 100 Р/мес.

12 300 кв. м/этаж

Свободная планировка

Возможны варианты аренды и оплаты коммунальных платежей. НДС не облагается.

7 этаж

Циан.ру

Площадь Этаж Планировка Класс

от 15 до 115 м² 3 из 3 Свободная С

Представлен в аренду офисное помещение площадью от 15 до 115 кв.м, на 3 этаже отдельно стоящего офисно-складского здания на территории ТЦ Валуевское. Помещение с окнами, высокие потолки, хорошая доступность от метро Валуевская, метро Валуевская (Триумфальный вокзал). Полный комплект инженерных систем.

Дополнительная информация

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвоните сейчас

Согласно данным проведенного анализа, диапазон арендной ставки 1 кв. м помещений офисного назначения класса С, расположенных в САО города Москва, составляет от 10 800 руб. до 13 200 рублей, без учета НДС. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, состояния внутренней отделки, окружающей застройки, и других ценообразующих параметров⁷.

Ставка капитализации для офисов Москвы

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Источник 1

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2019 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческой недвижимости

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости являются оценочным параметром дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости и рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший период.

Определяются на основе анализа рыночной информации в отношении объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложения продажи и основные технико-экономические характеристики.

Главный доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и используется как величина денежного потока, управленческой прибыли и отчислений. Рыночная стоимость определена исходя из цен предложения продажи за вычетом затрат на продажу.

Нижние и верхние границы значений обусловлены различиями технико-экономических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция), расположением (парковочные пространства и пешеходный маршрут, природный ландшафт, красная линия, простота доступа, плотность застройки), чистая площадь, высота этажа здания, выгода местоположения. Так или иначе значения коэффициента капитализации для объектов с набором: большая площадь и низкое качество здания, непростое местоположение, низкая плотность застройки, высокая транспортная доступность дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с владением недвижимостью (см. [Статья: Оценка рисков вложений в недвижимость](#)) в определенный момент времени, чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Итого по объектам: **Средний** на основе рыночных данных за истекший период

	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, А+), в отдаленной или иначе хорошей транспортной обстановке, расположенные на красной линии улицы с высоким уровнем безопасности и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удаленной от центра части города, расположенные на второй линии улицы, без доступности к метро и пешеходному трафику
Торговые помещения и здания	0,27	0,19	0,12
Офисные и другие общепромышленные помещения и здания	0,20	0,16	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,18	0,22

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1665-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

⁷ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

Источник 2**6.1. Текущая доходность на активном рынке****6.1.1. Коллективное мнение оценщиков**

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

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

Источник информации: Справочник Оценщика «Офисно-торговая недвижимость» под ред. Лейфера, табл. 77, 2017 г.

Источник 3

Источник информации: <http://zdanie.info/informer>

Таблица 7.8

Динамика ставок капитализации

Источник информации	Величина ставки капитализации, %
http://zdanie.info/informer	15,60%
Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ, 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости	11,60%
https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1665-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda	11,00%-13,00%

Источник: данные аналитических компаний

Таким образом, значение ставки капитализации для помещений офисного назначения имеет диапазон от 11,0 % до 15,6%.

Тенденции и прогнозы

2018 год был отмечен рекордно низким объемом ввода новых площадей. Период низких ставок аренды и уникальных недорогих предложений офисных блоков закончился. Офисный рынок недвижимости Москвы постепенно приходит к балансу, а в некоторых районах уже отмечается дефицит качественных офисных площадей. В 2019 году прогнозируется сохранение баланса на рынке в целом, а отдельные районы сохранят статус наиболее востребованных. В 2019 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м². В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию в 2019 году, являются БЦ «Искра-Парк» (GLA – 56 тыс. м²), БЦ «Вере́йская Плаза IV» (GLA – 50 тыс. м²), БЦ «Академик» (GLA – 47 тыс. м²), БЦ «Стратос. Инновационный центр Сколково» (GLA – 30 тыс. м²), БЦ «Большевик (фаза II)» (GLA – 25 тыс. м²), БЦ «Смоленский Пассаж (Фаза II)» (GLA – 11 тыс. м²). Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» и «Алкон III», после нескольких лет приостановки, возобновил активное строительство. Планируется строительство новых офисных небоскребов в районе «МоскваСити».

В 2019 г. продолжится тенденция 2018 г., когда многие инвесторы после долгих лет альтернативных инвестиций в другие сегменты, возвращаются на рынок качественной офисной недвижимости, рассматривая офисный сегмент как надежный и относительно прибыльный источник дохода для своих инвестиций. В 2019 г. продолжится развитие коворкингов в Москве. Объем предложения сетевых коворкингов может вырасти примерно на 30–35 тысяч м². Однако по мере роста конкуренции на этом рынке, несмотря на хороший спрос на данный формат офисной недвижимости, не ожидается значительного роста ставок – он может составить 3–5% и по итогам 2019 г. ставка аренды 1 рабочего места в сетевом коворкинге может составить 24,1 тысячи рублей в месяц без НДС.

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей будет постепенно снижаться на 1–2 п. п. ежегодно. Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600–650 тыс. м². Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост в среднем на 3–5%: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тысячи руб./м²/год, а в офисах класса В – до 15,5 тысячи руб./м²/год.

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf>

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной справедливой стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Срок экспозиции объекта

Срок экспозиции объектов был принят на основании справочника СРД №23:

СРД-23, ноябрь 2018 г.

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

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

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

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

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

Источник: СРД 23, 2018 г., табл. 1.4.1, стр. 17

Анализ рынка составлен на основании аналитических данных сайта www.arendator.ru и следующих источников информации:

- GVA Sawyer;
- Jones Lang LaSalle;
- Knight Frank;
- CORE Group
- S.A. Ricc
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY
- <http://zdanie.info>

7.3.3 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА ПЕНЗА

Промышленные земельные участки

В данный сегмент попали объекты, вид разрешенного использования, местоположение, территориальная зона которых предполагает строительство объектов, преимущественно промышленного, производственного, складского и аналогичного им, назначений.

Рассматриваемые земельные участки имеют самую низкую цену в расчете на 1 кв.м., поскольку являются наименее доходным активом, опять-таки, в расчете на 1 кв.м., а также, как правило, требуют больших площадей, для ведения основной деятельности, среди всех прочих земельных участков коммерческого назначения.

Цены стартуют с 200 рублей за 1 кв.м., за участки, расположенные на границе г. Пензы и с. Ухтинка (районы «Пензарыба», «Мясокомбинат»). Подобные участки (в рассматриваемой части города) представлены на рынке продолжительное время (начиная с 2011 года), имеющие разрешенное использование, связанное с сельскохозяйственным производством. Площадь подобных участков также значительна, порядка 1-2 га, в среднем. При определенных условиях приобретение подобной недвижимости является выгодным вложением средств. Разрешенное использование является одним из основных отрицательных факторов, присущих подобной недвижимости. Кроме того, предлагаемые к продаже земельные участки, имеют плохой подъезд, большую площадь, не имеют коммуникаций, доступа к железнодорожной ветке, удалены от крупных автомобильных магистралей и т.д., что определяет наименьшую цену в сегменте.

Основная масса предложений к продаже земельных участков промышленного назначения варьируется в диапазоне 500-1500 рублей за 1 кв.м. и предлагается к продаже, в основном в промышленных зонах города («Заводской», «Север», дальняя «Терновка»).

Крайне редко встречаются действительно стоящие предложения, совмещающие в себе правильную форму земельного участка, наличие асфальтированного, удобного подъезда, местоположение относительно железнодорожных путей, а также федеральных магистралей и прочих ценообразующих параметров. По этой причине, многие земельные участки находятся в продаже продолжительное время (более 2-3 лет), имеющие дисконт по цене, около 50% от изначально заявленной, с возможностью дальнейшего торга. Земельные участки, обладающие необходимым набором ценообразующих факторов, предлагаются по цене 1000-2500 руб. за 1 кв.м., но количество подобных предложений исчисляется единицами за рассматриваемый промежуток времени.

Земельные участки для ведения торговой деятельности

Земельные участки для ведения торговой деятельности включают в себя: магазины, торговые центры/комплексы/дома, рынки, супермаркеты и прочие объекты схожего назначения.

Диапазон рыночной стоимости участков, представленных к продаже довольно широк. Основная масса подобных предложений находится в интервале 2000-12000 рублей за 1 кв.м., без учета крайних значений.

В данном случае, важнейшим ценообразующим параметром, помимо размеров участка, является местоположение, относительно границ красной линии крупных автомагистралей, а также историко-культурного центра города.

В случае с земельными участками торгового назначения, площадь предлагаемых к продаже объектов начинается с 500 кв.м. и редко превышает 3000 кв.м.

Ликвидность подобных участков на порядок выше, чем у объектов, к примеру промышленного назначения.

Земельные участки под многоэтажное строительство

Земельные участки под многоэтажное строительство предлагаются к продаже по ценам, в среднем 1500-7000 руб. за 1 кв.м.

Самое низкое значение удельного показателя имеют земельные участки, расположенные на окраинах г. Пензы, в наименее престижных и привлекательных районах города, имеющих не благоприятную экологическую обстановку, значительно удаленные от инженерных коммуникаций, а также имеющие большую площадь и форму собственности – аренда

(микрорайоны «Север», «Заводской», «Тепличный», «Шуист», «Кривозерье» и некоторые другие).

Соответственно, самыми дорогими участками, являются объекты, расположенные в наиболее привлекательных районах города («Арбеково», «Центральный»), имеющие благоприятную экологическую обстановку («Западная поляна»), находящиеся в собственности у владельца.

Подобные участки, как правило, чаще всего сдаются в аренду комитетами по управлению федеральным/муниципальным имуществом, с целью строительства на них объектов капитального строительства и последующим переводом участков в собственность, поскольку сразу выкупить подобные участки в собственность нельзя (за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 ЗК РФ). Участки на праве аренды предлагаются, как правило, по цене 500-800 рублей за 1 кв.м. Такая низкая стоимость обусловлена тем фактом что помимо выкупаемого права аренды, застройщики в дальнейшем платят арендную плату за пользование земельными участками, которая значительным образом влияет на стоимость участка. Так, единственный участок, за последние несколько лет, проданный на праве собственности, по информации, предоставленной комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Пензы имеет удельный показатель кадастровой стоимости 6484 руб. за 1 кв.м.

Площадь подобных земельных участков, как правило, ограничена 2000-6500 кв.м.

Земельные участки для размещения объектов офисного, административного назначения

К данному сегменту земельных участков относятся объекты, для размещения офисных, административных и схожих им объектов.

К основным ценообразующим характеристикам в данном сегменте следует отнести близость к деловому, а также историко-культурным центрам города, удобные подъездные пути.

Диапазон значений составляет 1500-5000 руб. за 1 кв.м., площадь, как и в случае с земельными участками торгового назначения, редко превышает 3000 кв.м.

Земельные участки для объектов, связанных с автомобильным транспортом

К данному сегменту относятся земельные участки под размещение стоянок, парковок, СТО, прочих объектов автосервиса, гаражей и т.д.

Интервал значений стоимости 1 кв.м. колеблется в диапазоне 2000-4000 руб. за 1 кв.м. В некоторых, наиболее активно развивающихся микрорайонах (в данном случае микрорайон «Запрудный»), стоимость объектов может достигать 5000-7000 руб. за 1 кв.м.

Источник: <http://mcno.ru/informatsiya/poleznoe/penza/kratkij-obzor-kommercheskih-zemelnyh-uchastkov-g-penza/>

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков под коммерческое использование в городе Пенза Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

https://penza.dan.ru/sale/commercial/204439147/

бкс Новое видео Яндекс.Карты — п... Помощь в работе... https://ba.org/ru/...

бизнес-недвижимость Пенза-недвижимость Оценки недвижимости Пенза-недвижимость Пенза-недвижимость

ЦИАН Аренда Прогноз Инвентаризация Коммерческая Недвижимость

Недвижимость Пенза · Пензенская область · Пензенская область · Пенза · Ленинский район · Пенза-недвижимость · Пенза-недвижимость · Пенза-недвижимость

2024.10.11 · 2 просмотра · 0 комментариев

Коммерческая земля, 1,44 сот.

Пензенская область Пенза р-н Ленинский район 1-й Батарейный 20А кв. участ.

Участок в районе обременения ипотекой, оценочная стоимость 125,2 млн. в собственности.

400 000 ₽

177 779 кв. м

УСН

ID 24860261

+7 937 430-60-15

Позвоните эксперту или свяжитесь с ним по электронной почте. Он поможет вам выбрать недвижимость.

Позвонить эксперту

Площадь Категория

1,44 сот. Земли промышленности

Участок в районе обременения ипотекой, оценочная стоимость 125,2 млн. в собственности.

Укажите больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить эксперту

Условия сделки

Цена	400 000 ₽
Стиль	2 779,8 кв. м
Наим.	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Позвонить эксперту

Инвесторам Нет

Обременения Нет

Промышленные характеристики

Электричество	Есть на участке
Подземные пути	Аквитарированный дорога

https://penza.dan.ru/sale/commercial/196527440/

бкс Новое видео Яндекс.Карты — п... Помощь в работе... https://ba.org/ru/...

бизнес-недвижимость Пенза-недвижимость Оценки недвижимости Пенза-недвижимость Пенза-недвижимость

ЦИАН Аренда Прогноз Инвентаризация Коммерческая Недвижимость

Недвижимость Пенза · Пензенская область · Пензенская область · Пенза · Ленинский район · Пенза-недвижимость · Пенза-недвижимость · Пенза-недвижимость

2024.10.11 · 4 просмотра · 0 комментариев

Коммерческая земля, 0,7 га

Пензенская область Пенза р-н Ленинский район Ленинский 24 кв. участ.

Участок в центре Пензы по адресу ул. Ленинского, 24. Предлагается земельный участок с производственными объектами и административными сооружениями. Земельный участок находится в собственности. Находящиеся на земельном участке здания являются объектами недвижимости, которые расположены на земельном участке.

Объекты недвижимости, которые расположены на земельном участке:

1. Производственное здание 2 343,5 кв. м.
2. Производственный цех 0,1 кв. м.
3. Склад 269,0 кв. м.
4. Технологическая платформа 40,3 кв. м.
5. Барак 92,8 кв. м.
6. Склад 354,0 кв. м.
7. Склад 221,4 кв. м.

Общая стоимость 40 млн. рублей.

60 000 000 ₽

21 714 кв. м

Свободно

УСН

Позвонить эксперту

Укажите больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить эксперту

Условия сделки

Цена	60 000 000 ₽
Стиль	21 714 кв. м
Наим.	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

https://penza.cian.ru/sale/commercial/197533661/

Новая вкладка Яндекс.Карты Поиск: Помогите себе... Метро/Bus stop/Bus/L...

Услуги недвижимости Поиск по карте Оценка объекта Жирный Вернуться к началу

ЦИАН Архив Продажи Новостройки Коммерческая Ипотека


Недвижимость в Пензе Коммерческая Продажа коммерческой недвижимости в Пензе Пензенский район Пензенский район

197533661 33 просмотра 3 в избранном

Коммерческая земля, 0,05 га

Пензенская область, Пенза р-н Печенковский ул. Капальнича, 123 на карте

Выборки Поделиться Добавить в избранное



4 фото

Площадь: 0,05 га Категория: Земли промышленности

Продается земельный участок 4,6 сот., с отдельным стояком 3-х этажного здания, общей площадью 188 кв.м, по адресу: г. Пенза, ул. Капальнича. Отдельно возведен фундамент и приусадебные постройки:

- Отдельная водопроводная группа;
- Парковка на 20 машиномест;
- Холодная вода;
- Не отапливается, при этом есть тех. Условий на газ;
- Площ. бетонная стяжка;
- Высота потолков 2,8м;
- Максимальная нагрузка 15кВт;
- Канализация поддулоотрава.

Прекрасно подойдет под организацию производства, офиса, склада, бани/сауны.

- Стоимость 2 000 000 руб.

Рассчитаем любой вид обмена.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

2 100 000 Р

42 000 кв.м. в м.г.с.

УФН

ИЖС

Аренда недвижимости на сумму от 2 000 000 руб. 11 объектов

Позвоните телефону

Посмотреть объявление

https://penza.cian.ru/sale/commercial/198019630/

Новая вкладка Яндекс.Карты Поиск: Помогите себе... Метро/Bus stop/Bus/L...

Услуги недвижимости Поиск по карте Оценка объекта Жирный Вернуться к началу

ЦИАН Архив Продажи Новостройки Коммерческая Ипотека


Недвижимость в Пензе Коммерческая Продажа коммерческой недвижимости в Пензе Пензенский район Пензенский район

198019630 48 просмотров 3 в избранном

Коммерческая земля, 18,5 сот.

Пензенская область, Пенза р-н Печенковский ул. Болото на карте

Выборки Поделиться Добавить в избранное



2 фото

Площадь: 18,5 сот. Категория: Участок поселений (можно изменить)

Продан земельный участок по ул. Сиводова, 1 линия, 18,5 сот. (Продан) Земельный участок по ул. Сиводова, 1 линия, 51 на 25 метров, все коммуникации на границе участка, хороший травяной, удобный транспортная развязка, подходит для размещения производственно-складского назначения: ТЦ, АЗС, Автоцентр, Автозапчасти, и т.д. Цена: 8 000 000 руб.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

8 000 000 Р

42 400 кв.м. в м.г.с.

УФН

ИЖС

Аренда недвижимости на сумму от 2 000 000 руб. 17 объектов

Позвоните телефону

Посмотреть объявление

Условия сделки

Цена	8 000 000 Р
Степень	в 2014 кв.м.
Наличие	УФН
Тип сделки	Свободная продажа

https://penza.cian.ru/sale/commercial/205327945/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н... Планирование собор... https://5a.rg-rt.ru/L...

Циан.ру Архив Планирование Недвижимость Коммерческая Недвижимость

Нахождение в Пензе: Пензенская область Пенза ул. Герасимовский ул. Сахарова № 44

№ 34-02 1 фото 2 видео

Коммерческая земля, 18 сот.

Пензенская область Пенза ул. Герасимовский ул. Сахарова № 44

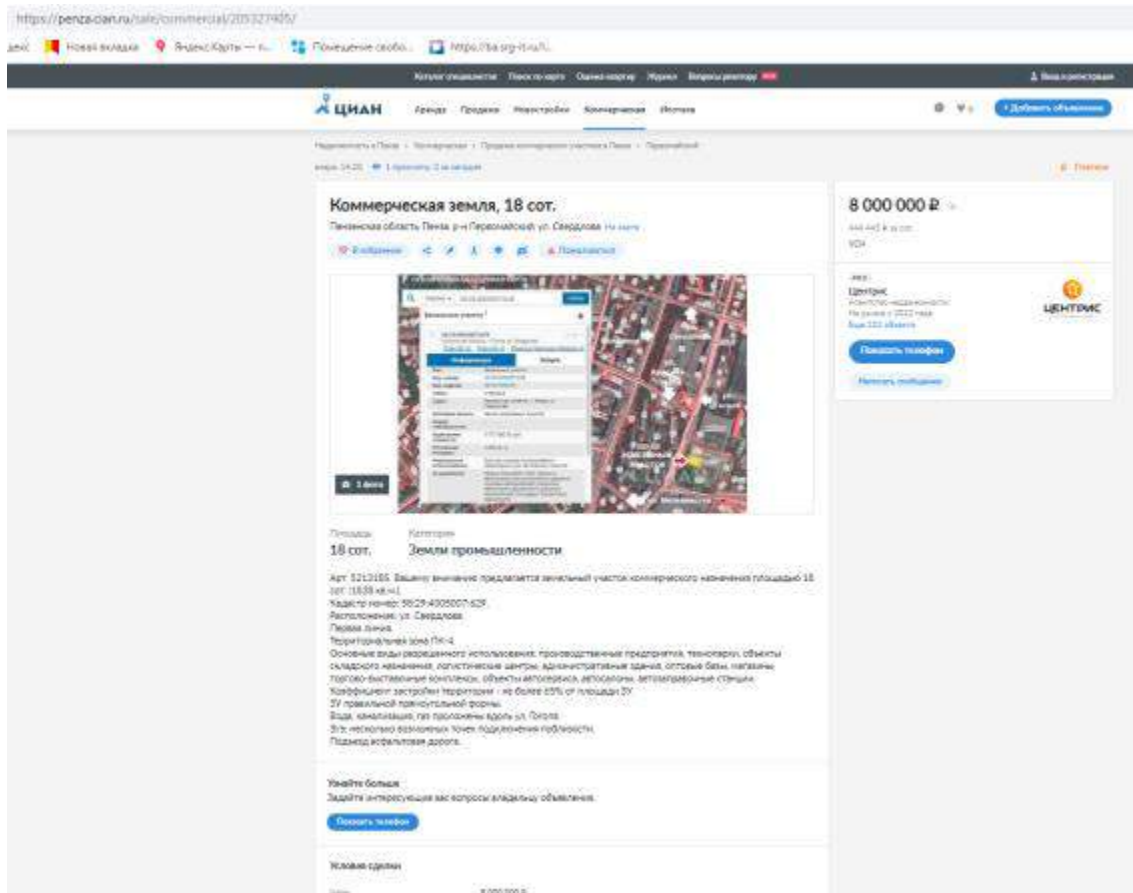
8 000 000 Р

444 кв. м в сот. 100%

ИЖО: ЦЕНТРИК Агентство недвижимости На рынке с 2002 года Вып. 223 объекта

Посмотреть фотогалерею

Начать просмотр



Площадь: 18 сот. **Категория:** Земли промышленности

Арт. 5213185. Башню вниманию предлагается значительный участок коммерческого назначения площадью 18 сот (18,58 га. н.ч.).

Кадастр номер: 58:09-0030007-029

Расположен: ул. Сахарова.

Лесная зона.

Территория входит в М-4. Основные виды разрешенного использования: производственные предприятия, транспорт, объекты складского назначения, логистические центры, административные здания, спортивные базы, магазины, торговые-выставочные комплексы, объекты агломерации, автозаправки, автомобильные станции. Коэффициент застройки территории - не более 20% от площади 20/20 ровной проекционной формы. Вода, канализация, газ, электричество, связь, ст. Пенза. Это несколько вариантов. Уточ. подключение инфраструктуры. Планируемая автомобильная дорога.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Посмотреть фотогалерею](#)

Укажите сумму:

8 000 000 Р

https://penza.cian.ru/sale/commercial/205028306/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н... Планирование собор... https://5a.rg-rt.ru/L...

Циан.ру Архив Планирование Недвижимость Коммерческая Недвижимость

Нахождение в Пензе: Пензенская область Пенза р.н. Октябрьский ул. 66-летия Победы № 44

№ 34-02 1 фото 2 видео

Коммерческая земля, 54 сот.

Пензенская область Пенза р.н. Октябрьский ул. 66-летия Победы № 44

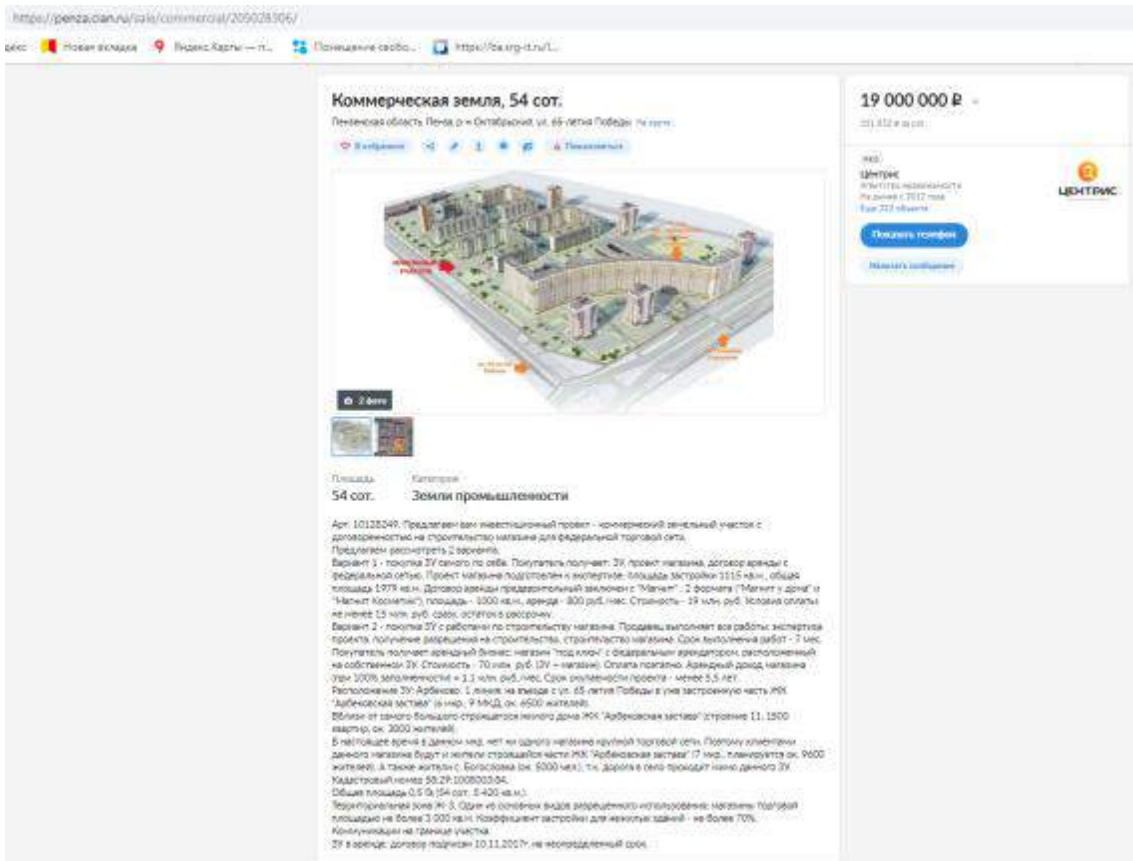
19 000 000 Р

331,432 га в сот. 100%

ИЖО: ЦЕНТРИК Агентство недвижимости На рынке с 2002 года Вып. 223 объекта

Посмотреть фотогалерею

Начать просмотр



Площадь: 54 сот. **Категория:** Земли промышленности

Арт. 10132049. Предлагается вам инвестиционный проект - коммерческий земельный участок с договоренностью на строительство магазина для федеральной торговой сети.

Предлагается рассмотреть 2 варианта.

Вариант 1 - форма 20 с работы по строительству магазина. Покупатель получает 20/20 проект магазина, договор аренды с федеральной сетью. Проект магазина подготовлен и включает: площадь магазина 1115 кв.м., общая площадь 1979 кв.м., дворовая автостоянка парковочный комплекс с "Манит" - 2 формата ("Манит в доме" и "Манит Комфорт"), площадь - 3500 кв.м., аренда - 300 руб./кв.м. Странность - 19 млн руб. Итоговая стоимость не менее 15 млн руб. Сделка исполнена полностью.

Вариант 2 - форма 20 с работы по строительству магазина. Продавец выполняет все работы, экспертиза проекта, получение разрешения на строительство, строительство магазина. Срок исполнения работ - 7 мес. Покупатель получает арендный бизнес магазин "под ключ" с окупаемым арендатором, расположенный на собственной 20/20. Стоимость - 70 млн руб. (20 - магазин). Оплата поэтапно. Арендный доход магазин при 100% загрузке составляет 1,3 млн руб./мес. Срок окупаемости проекта - менее 3,5 лет.

Расположение 20/20 Арбеково, 1 этаж на выезде с ул. 66-летия Победы в юго-западную часть ИЖО "Арбековская застава" (кв. н.ч., 9 МЖД, ок. 6500 жителей).

Вблизи от самого большого строящегося жилого дома ИЖО "Арбековская застава" (строение 11, 1500 квартир, ок. 2000 жителей).

В непосредственной близости от метро, нет ни одного работающего крупного торгового центра. Потенциал клиентской базы магазина будет и после строительства части ИЖО "Арбековская застава" (7 мес., планируется ок. 9600 жителей). А также жители с. Болосово (ок. 6000 чел.), т.к. дорога в село проходит мимо данного 20/20. Кадастровый номер 58:09-1008003-04.

Общая площадь 0,5 га (54 сот.) 8-400 кв.м.

Планируемый ИЖО № 3. Сдан на объекте видны разрешенного использования: магазин. Коэффициент застройки территории не более 3 000 кв.м. Коэффициент застройки для нежилой застройки - не более 70%. Конкуренция на границе участка.

20/20 аренда, договор подписан 10.11.2019 г. на неопределенный срок.

https://penza.cian.ru/sale/commercial/196199777/

Новая вкладка Яндекс.Карты — П... Помощные сервисы https://yandex.ru/...

Циан.ру Поиск недвижимости Поиск на карте Поиск на карте Поиск на карте Поиск на карте Поиск на карте

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека


Найдено в Пензе: Коммерческая Продажа коммерческой недвижимости Пенза Пензенский

11.05.2024 17 просмотров 0 в избранном

Коммерческая земля, 1 га

Пензенская область Пенза р-н Тереховский ул. Пешари на карте

В избранном



35 000 000 ₽

27 000 000 ₽ за га

Скачать 3D-модель участка

ИПН

ДРП

Информационность

14 января 2024 года

Ква. 111-054/07/04

Посмотреть тарифы

Изменить объявление

1 га Земли промышленности

Продается земельный участок, общая площадь 10 га в собственности. На участке расположено здание, общая площадь помещений 1 000 кв.м. по адресу г. Пенза, р-н Тереховский. На территории расположены: база для производства пластмассовых конструкций со станками. Полный цикл для изготовления пластмассовых окон и дверей, пруд, с садовой и ревакой, ливневая канализация и курьер. Территория огорожена.

Основные характеристики и преимущества:

- станки в Ультас онлайн-состоянии;
- своя парковка;
- своя котельная;
- выключок зонтичные;
- Газ;
- Электрическая мощность 150 кВт.

Стоимость 35 000 000 руб.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Посмотреть тарифы

https://penza.cian.ru/sale/commercial/200890083/

Новая вкладка Яндекс.Карты — П... Помощные сервисы https://yandex.ru/...

Циан.ру Поиск недвижимости Поиск на карте Поиск на карте Поиск на карте Поиск на карте Поиск на карте

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека


Найдено в Пензе: Коммерческая Продажа коммерческой недвижимости Пенза Пензенский

11.05.2024 12 просмотров 0 в избранном

Коммерческая земля, 7 сот.

Пензенская область Пенза р-н Ленинский ул. Вокзак 10 на карте

В избранном



4 149 000 ₽

100 718 кв.м

УОИ

Рустин

Скачать 3D-модель участка

Изменить объявление

7 сот. Участок поселений

Земельный участок 7 сот. в соб. первая линия по заданности застроенная строениями надела до 1000 кв. Очень большой автомобильный трафик. Участок правильной формы.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Посмотреть тарифы

Узнайте больше

Стоимость сделки

Цена	4 149 000 руб.
Средняя	8 192,4 руб/кв.м
Наличие	УОИ
Тип сделки	Свободная продажа

Узнайте больше

ДРП

Торговые центры

Пензенская область Пенза р-н Ленинский ул. Вокзак 10

© 2024 Циан.ру

https://penza.ozon.ru/sale/commercial/205493366/

Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помощник свобо... https://avz.ru-ru/...

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка стоимости Ипотека Выборы жилья


ЦИАН Арнда Продажа Недвижимость Коммерческая Ипотека [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Пензе Коммерческая Продажа коммерческой недвижимости в Пензе Пензенский ул. Красновое 5 1 кв. 1354 2 просмотра 0 в избранном

Коммерческая земля, 58,77 сот.

Пензенская область, Пенза р-н Пензенский ул. Красновое 5 1 кв. 1354

[В избранном](#) [←](#) [→](#) [↑](#) [↓](#) [Показать карту](#)



3 фото

Площадь: 58,77 сот. Категория: Земли промышленности (можно изменить)

Продать земельный участок под коммерческую застройку по ул. Красновое 5, категория земель С-2, 58,77 сот. (5877 м²). Земельный участок в собственности. Магазины, торговые комплексы, торговые центры, торговые выставочные комплексы. Все коммуникации, в том числе центральная канализация, вода, газ, на участке в собственности. Кадастровый номер: 58:25:3054001/586. Реальному покупателю торг:

1. Включенность
- Точка подключения П.С. 110/30 Вольтаж по высокой стороне (по запросу заказчика без ограничений максимальной мощности. Расстояние до границы участка 80 м.)
2. Водоснабжение
- Точка подключения от газопровода среднего давления (с прокладкой по территории ООО «Атлант» по ТУ. ООО «Металл» - без ограничений расстояния до границы участка 170 м.)
3. Водоснабжение
- Точка подключения к водопроводу с 800 по ТУ. ООО Водоканал без ограничений (расстояние 50 м.)
4. Водоснабжение
- Точка подключения городской коллектор с 400 ул. Красновое по ТУ. ООО Водоканал (расстояние 10 м.)

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Позвонить телефону](#)

45 000 000 Р
+42 412 8 44 000
РФ

ИД: 18995539
Сайт в объявлении

[Позвонить телефону](#)

[Написать объявлению](#)

https://penza.ozon.ru/sale/commercial/138833606/

Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помощник свобо... https://avz.ru-ru/...

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка стоимости Ипотека Выборы жилья


ЦИАН Арнда Продажа Недвижимость Коммерческая Ипотека [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Пензе Коммерческая Продажа коммерческой недвижимости в Пензе Земельный участок 1344 4 просмотра 0 в избранном

Коммерческая земля, 18,5 сот.

Пензенская область, Пенза р-н Пензенский ул. Пролет 1 кв. 1344

[В избранном](#) [←](#) [→](#) [↑](#) [↓](#) [Показать карту](#)



3 фото

Площадь: 18,5 сот. Категория: Участок под застройку (можно изменить)

Продать земельный участок по ул. Серафимов 1 линия, 18,5 сот. (Продать земельный участок по ул. Серафимов 1 линия, 31 кв. 135 метров, 18,5 сот. коммуникации на границе участка, хороший фундамент, цокольный этаж, подходит для размещения производственного складского помещения. ТУ, АЭС, Автозаправочная, Автозаправка, и т.д. Цена: 8 000 000 руб.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Позвонить телефону](#)

8 000 000 Р
+42 412 8 44 000
РФ

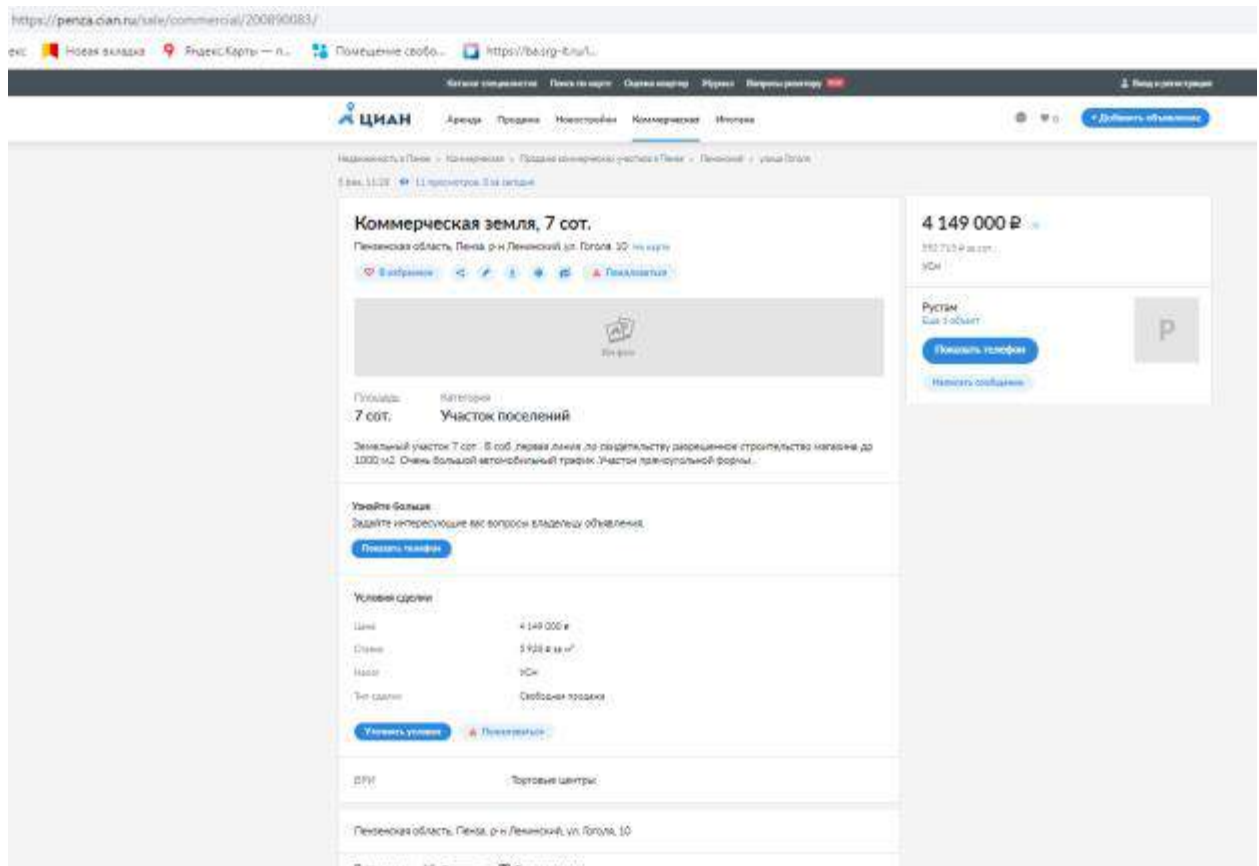
ИД: АЗЕРКА НЕДВИЖИМОСТИ
ИД: 1130-поддержка
На сайте с 2002 года
Сайт в объявлении

[Позвонить телефону](#)

[Написать объявлению](#)

Условия сделки

Цена	8 000 000 Р
Срок	4-12 месяцев
Наличие	ИП
Тип сделки	Свободная продажа



Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 сотки земельного участка населенных пунктов, под коммерческое строительство, расположенного в городе Пенза, составляет от 277 700 руб. до 857 100 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров⁸.

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков под индивидуальную жилую застройку в городе Пенза Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

⁸ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

https://www.domofond.ru/uchastkizemli-na-prodazhu-penza-258810972


Новая волна | Яндекс.Карты — п... | Помещение сво... | https://ba.org-8.ru/...

Domofond.ru Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще... | Дать объявление | Войти

Domofond.ru | Продажа участка | Пензенская область | Пенза | Переселенский | Новая волна | 258810972

750 000 **Земли поселений, 9 соток**
 8 месяцев до 8 485 руб/мес.

Выбрать интересную программу



3000-объект
 Разрешит объявление 4 года 1 мес.
 Открыть другие объекты на площадке 2.
 Всего на 3 месяца 2.

Разрешить объявление

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем | Разрешить объявление

Земли поселений, 9 соток
 Участок овальной правильной формы площадью 9 соток с учетом 3 6-4 метра. ФДС (составляющая) при проектировании на участке вода (подведенная на участке уже есть) фундамента 0,470,4. Фундамент залит очень качественно и хорошо открыт (за 2 этапа) ЗАЛИТ 2 ГОДА НАЗАД И ДАВНО ГОТОВ К ЭКСПЛУАТАЦИИ. Также имеется около участка по факту 10-15 соток. Проект дома в подарок! ПЛАНЫ УЧАСТКА И ПЕРСПЕКТИВА СТРОИТЬ ДОПУЩАЕТ 1 этаж + д.дом. ПРИМЯЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! ВОЗМОЖНО СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМА 140м. цена 2 999 000 с учетом участка!

https://www.domofond.ru/uchastkizemli-na-prodazhu-penza-1223810002


Новая волна | Яндекс.Карты — п... | Помещение сво... | https://ba.org-8.ru/...

Domofond.ru Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще... | Дать объявление | Войти

Domofond.ru | Продажа участка | Пензенская область | Пенза | Переселенский | Новая волна | 1223810002

650 000 **Земли поселений, 5 соток**
 8 месяцев до 8 504 руб/мес.

Выбрать интересную программу



3000-объект
 Разрешит объявление 2 года 5 мес.
 Открыть другие объекты на площадке 1.
 Всего на 3 месяца 1.

Разрешить объявление

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем | Разрешить объявление

Земли поселений, 5 соток
 Участок под индивидуальное жилищное строительство правильной формы, с ровной поверхностью. Все коммуникации в шаговой доступности (все вопросы по телефону) и на большой территории.

Создать объявление | Распечатать | Получить историю | Показать отзывы

Образцы документов для скачивания

Информация о предложении
 Тип: Участок
 Площадь участка: 5 соток
 Площадь: 5 соток
 Цена: 650 000 руб.
 Цена за метр: 128 000 руб.


https://www.domofond.ru/list/ochastkozemli-na-prodazhu-penza-258356037

Новая вкладка Яндекс.Карты — л... Помещение само... https://vk.com/.../...

2 500 000 **Земли поселений, 20 соток** 3 избрано

4 комнаты из 21 000 руб. в мес. Получить новое уведомление

Выборы ипотеки **Domofond.ru**



1 из 3

Связаться с владельцем Показать номер

Земли поселений, 20 соток

Участок 20,6 сотки. Сделан газ, есть индивидуальный. Водопроводная индивидуальная котельная с индивидуальной вентилляцией. Участок находится в охраняемой коттеджной поселке "Зубина". Удобности на территории.

[Создать заявку](#) [Распечатать](#) [Получить звонок](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Участки
 Расстояние от центра: 5 км
 Площадь: 20 сотки
 Цена: 2 500 000 р.
 Цена за сотку: 125 000 р.

Номер в каталоге: 258356037


https://www.domofond.ru/list/ochastkozemli-na-prodazhu-penza-254158013

Новая вкладка Яндекс.Карты — л... Помещение само... https://vk.com/.../...

700 000 **Земли поселений, 7 соток** 3 избрано

4 комнаты из 9 000 руб. в мес. Получить новое уведомление

Выборы ипотеки **Domofond.ru**



1 из 3

Связаться с владельцем Показать номер

Земли поселений, 7 соток

Продать земельный участок 7 соток с. Тамбов ул. Чебышева 103. Документы все в порядке. Сделан газ. Все коммуникации на участке есть. Рядом расположенный центр, есть магазины, средняя школа, аптека, клуб. Участку покупатели отдавать новую плиту. Мешки и лопыть, стелю на все виды работ.

[Создать заявку](#) [Распечатать](#) [Получить звонок](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Участки
 Расстояние от центра: 3 км
 Площадь: 7 сотки
 Цена: 700 000 р.

Номер в каталоге: 254158013

https://penza.cian.ru/sale/suburban/201719479/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н... Помощник себе... https://ya.org/ru/...

Участок, 9 сот.
Пензенская область Пенза р-н Первомайский, Подольская ул, 59 кв. 100

950 000 ₽ или 224 кв. м

[Посмотреть фотогалерею](#)
[Начертать план](#)

ИЖС

Альянс
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Буд 43 объекта



Площадь: 9 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка составляет 847 кв. м по ул. Подольская. Участок ровный, с небольшим уклоном. Белоснежной оградой парад. Вид с высоты по границе участка. По 5-30 метров. Собственность ИЖС, не является выделено.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Посмотреть фотогалерею](#)

Участок на карте

https://penza.cian.ru/sale/suburban/205975664/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н... Помощник себе... https://ya.org/ru/...

Участок, 8 сот.
Пензенская область Пенза р-н Первомайский, Ижевская ул, 11 кв. 100

650 000 ₽ или 220 кв. м

[Посмотреть фотогалерею](#)
[Начертать план](#)

ИЖС

Сокол Инвест
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Буд 34 объекта



Площадь: 8 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Предается земельный участок по ул. Ижевской 11. Удешевлен 8 соток. Все коммуникации по участку. Цена 650 тыс. рублей.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Посмотреть фотогалерею](#)

Участок на карте


https://www.domofond.ru/listastoken/na-prodazh-penza-112462060

600 000 ₽

Земли поселений, 10 соток

Пенза, Паровозный район, Паровозный, Пенза, Пензенская область

Выборить историю просмотра



Связаться с владельцем

Земли поселений, 10 соток

Предлагается участок, от Савоо-Телеком, площадь: 10 соток, без газа, свет, канализация, ИЖС

Создать заявку Разместить Подать заявку Поделиться

Сформировать документы для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 5 км
 Площадь: 10 соток
 Цена: 600 000 ₽
 Цена за сотку: 60 000 ₽
 Тип объекта: Земли поселений
 Дата публикации объявления: 13/02/18
 Дата обновления объявления: 12/02/18

История в каталоге: 104902060

Расположение


https://penza.cian.ru/sale/suburban/200972611v/

Участок, 10 сот.

Пензенская область, Пенза р-н Паровозный, проезд Булгакова, 10 соток

490 000 ₽

История в каталоге: ID-24114274




3 фото

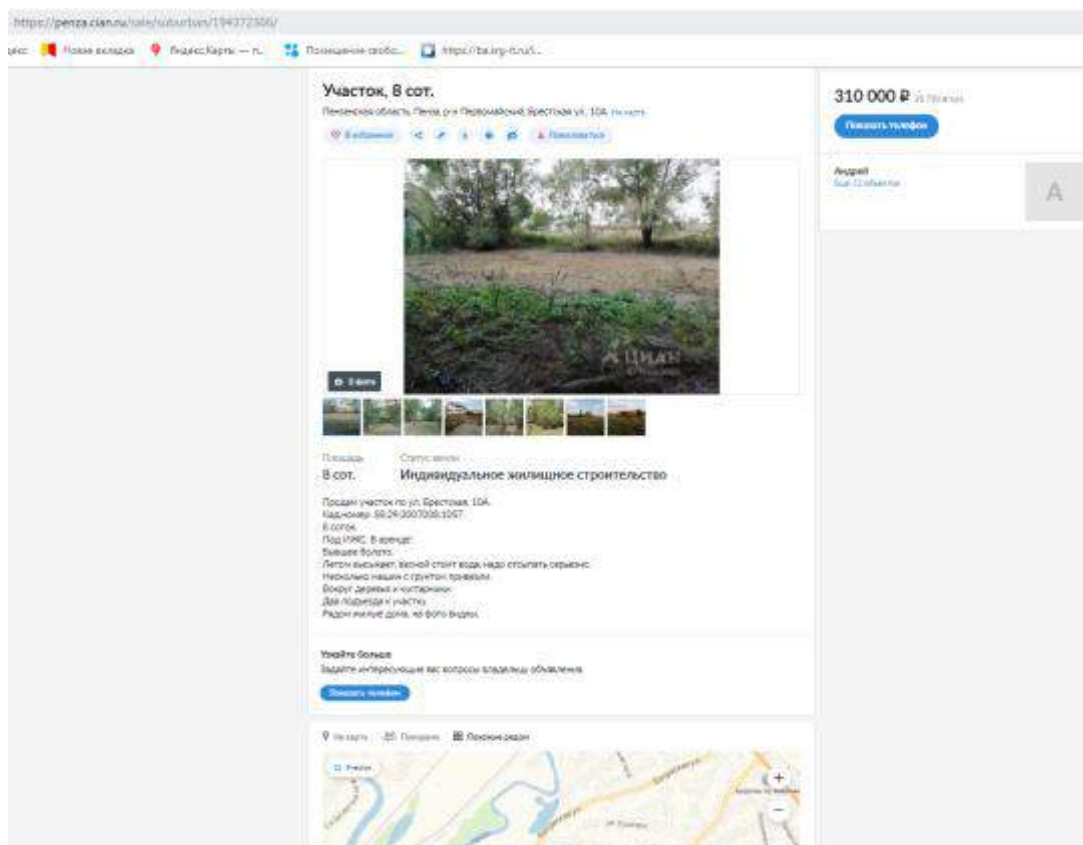
Площадь: 10 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Земельный участок (1000м2) в коттеджном поселке "Паровозный". Прямые продажи. Ипотека. Кредитование, рассрочка, скидка в собственности более 5 лет. Коммуникации новые. Рядом крупный торговый центр Собственник.

Ищите больше? Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Получить консультацию





Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 сотки земельного участка населенных пунктов, под индивидуальную жилую застройку в городе Пенза, составляет от 38 750 руб. до 125 000 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров⁹.

7.3.4 ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ПЕНЗА

Проанализированы данные по застройщикам и составлен ТОП 10 застройщиков жилья в Пензе. Для целей ранжирования были изучены проектные декларации 96 домов, возводимых в Пензе. Общая площадь строящегося жилья составила 898 384 кв. м, с общим количеством квартир 17 443. В среднем на один возводимый дом приходится 182 квартиры. По Приволжскому федеральному округу этот показатель равен 122 квартиры, по России советующий показатель равен 153 квартиры. Наиболее используемым материалом для строительства в Пензе является кирпич- 63 % от обще количества возводимых домов. На втором месте монолитное домостроение-17 %.

⁹ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

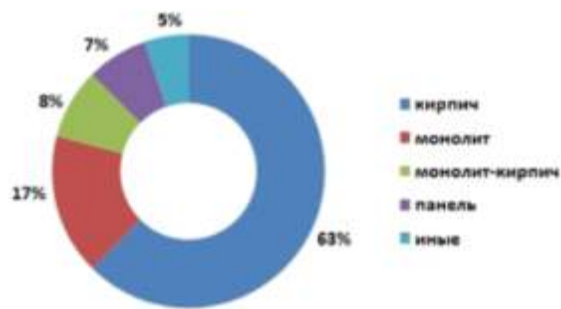


Рис. 2. Диаграмма наиболее используемых материалов для строительства

На первом месте по объемам строящегося жилья (200 175 кв. м) находится ОАО «Пензастрой». Эта кампания строит 22,28 % от общего строительства в регионе. Компания входит в первую сотню российских застройщиков. Второе место в регионе по объему жилищного строительства занимает ООО «ПКФ ТЕРМОДОМ» с объемом жилищного строительства 134 335 м² и долей на региональном рынке 14,95 %. Замыкает тройку лидеров Группа компаний «СКМ Групп» из Москвы с объемом жилищного строительства 116 443 м² и долей на региональном рынке 12,96 %.

Источник: <https://moluch.ru/archive/148/41631/>

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке жилых домов в городе Пенза Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

The screenshot shows three real estate listings from the website domofond.ru. Each listing includes a photo of the house, the price, the area, and a brief description.

- Listing 1:** Price: 3 900 000, Area: 16 250 м². Description: Дом 241 квадратный метр, черновая отделка, собственная планировка. Земельный участок в собственности.
- Listing 2:** Price: 3 000 000, Area: 12 000 м². Description: Новый коттедж на берегу реки Пенза в Мичуринке, первая линия от леса. Стены из железобетона, кирпичное перекрытие - плиты.
- Listing 3:** Price: 2 300 000, Area: 11 300 м². Description: Продается часть дома три этажа. Дом новый без внутренней отделки, под крышей. Все коммуникации в доме.

The screenshot displays a search results page from domofond.ru. The browser address bar shows the URL: <https://www.domofond.ru/prodazha-doma-pervomayskiy-dz117HouseTypes=Home&floorSizeFrom=200>. The page contains several property listings:

- Listing 1:** Price: 5 200 000 rub. Area: 20 139 sq.m. Title: Дом, 1100 / 258.2 м². Location: Пенза, Первомайский район. Description: Продается дом с земельным участком, ул. Ростовская (остановка транспорта "Паровозный мост"). Площадь 258,2 кв.м. дом 2-х этажный, фанера кирпичный. Свободная планировка. Отделочные материалы: ламинат, керамическая плитка, входная металлическая дверь. Расположение: свет, вода, газ, электричество. Вид: Зеленый район. 11 дней на заданной цене. Продавец: иванович. Фотографии: 10. Избранное. 2 недели назад.
- Listing 2:** Price: 5 490 000 rub. Area: 27 450 sq.m. Title: Дом, 900 / 200 м². Location: Пенза, Лысковский район. Description: Продается шикарный дом в живописном месте в черте города, площадь 200 кв. м. со свободной планировкой, на участке 9 соток по улице Лысковской. Дом расположен вдали от основной застройки, при повороте находится на левый и наоборот. Фундамент монолитный, стены из газоблоков, утепленные, облицованы кирпичом, черепица и т.д. Цена: 5 490 000 руб. Фотографии: 14. Избранное. 12 дней назад.
- Listing 3:** Price: 5 540 000 rub. Area: 22 520 sq.m. Title: Дом, 250 / 246 м². Location: ул. Давыдовская, 11. Description: Продается дом в районе Таврической заставы. Дом новый, два этажа можно проехать, третий этаж свободная планировка, удобное место, расположен дом. Средняя школа через дорогу на территории школы прямо в жилом доме (окно выходит на территорию школы 300 метров, гимназия, благоустроенная детская площадка). Пешеходный маршрут от остановки автобус. Фотографии: 15. Избранное. 2 недели назад.
- Listing 4:** Price: 10 000 000 rub. Area: 25 000 sq.m. Title: Дом, 1200 / 400 м². Location: Пензенская область, Пензенский район, поселок Мичуринский, улица Анатолия Маслова. Description: Дом в поселке Мичуринский. Фотографии: 1. Избранное. 3 недели назад.
- Listing 5:** Price: 6 400 000 rub. Area: 21 549 sq.m. Title: Дом, 1200 / 297 м². Location: Пенза, улица 40 лет Октября, 33. Description: Продается большой 3-х этажный кирпичный дом по ул. 40 лет октября 2005 года постройки. Площадь дома 297 кв.м. из них жилая площадь 176 кв.м. в доме парковка 3 машины, большой гараж. 12 соток земли вместе с домом. Дом со всеми удобствами, индивидуальная газовая отопительная система и кондиционер. Фотографии: 7. Избранное. 5 недель назад.
- Listing 6:** Price: 9 000 000 rub. Area: 29 412 sq.m. Title: Дом, 800 / 306 м². Location: Пенза, 3-й Волгодонский проезд. Description: Продам дом по ул. 3-й Волгодонский пр. р-н Октябрьский. Дом 2-х этажный площадью: жилая 187 кв.м. + подвал 99 кв.м. + гараж 10 кв.м. + 200 кв.м. Отличная транспортная доступность рядом школа и детский сад. Вид: панорамный вид на долину, вода, газ, электричество, интернет. Фотографии: 10. Избранное. 3 недели назад.

Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м жилого дома, расположенного в городе Пенза, составляет от 11 300 руб. до 29 500 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, материала стен, качества прав, наличия коммуникаций и других ценообразующих параметров¹⁰.

¹⁰ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

7.3.5 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ПЕНЗА

Существует множество факторов, которые влияют на цену помещения как в собственность, так и в аренду. К ним относятся:

1. Месторасположение. Чем ближе местоположение коммерческого объекта будет находится к центру города, к центрам с развитой инфраструктурой, нахождение на первой линии улицы, тем стоимость будет выше.

2. Этажность. Помещение, расположенное на первом этаже будет более привлекательным для посетителей и более заметным. Чем выше этаж, тем дешевле стоимость.

3. Внутренняя отделка. Стоимость на объекты без ремонта значительно ниже.

4. Транспортная доступность. Здесь важно учесть условия для подъезда грузовых машин, наличие парковочных мест рядом с помещением, наличие легкодоступности на общественном транспорте.

Этот фактор относится производственно-складской недвижимости. Факторы, влияющие на выбор размещения производства:

- особенности регионального законодательства и налоговых систем;
- общественно-политическая и социально-экономическая обстановка в регионе;
- транспортная доступность и энергетическая инфраструктура;
- место размещения поставщиков и материалов;
- рабочий персонал предприятия;
- экологические факторы.

Все вышеприведенные факторы стоит учитывать при анализе рынка. При выборе окончательного варианта месторасположения участка также стоит взять во внимание следующие аспекты - гибкость и опыт.

Компания должна быть готова к различным изменениям, а размещение компании в районах, где имеются личные и деловые связи даёт большой плюс для предприятия. Для анализа рассматриваются такие районы города, как:

1. Первомайский;
2. Октябрьский;
3. Железнодорожный
4. Ленинский.

Мониторинг аренды офисных помещений районов г. Пенза

Район города	Адрес	Площадь	Стоимость за 1 м ²
Железнодорожный	Ул. Герцена, 46;	От 21 кв.м;	480
	Ул. Измайлова, 15;	От 15 кв.м;	400
	Ул. Каракозова, 48;	От 15 кв.м;	260
Ленинский	Ул. Московская, 19;	От 14 кв.м;	650
	Ул. Кирова, 55;	От 19,5 кв.м;	560
	Ул. Пушкина, 2;	От 13,8 кв.м;	600
Октябрьский	Ул. Кронштадтская, 9;	От 16 кв.м;	625
	Пр. Победы, 124б;	От 27 кв.м;	550
	Ул. Ульяновская, 1;	От 31,1 кв.м;	350
Первомайский	Ул. Окружная, 115;	От 20 кв.м;	370
	Ул. Калинина, 118а;	От 15 кв.м;	360
	Ул. Калинина, 222;	От 15 кв.м;	400



Рисунок 9. Распределение районов г Пенза аренды коммерческих помещений по ценовому критерию

Район города	Адрес	Площадь	Стоимость за 1 м ²
Железнодорожный	Ул. Локомотивная, 21;	От 62 кв. м;	35 500
	Ул. Антонова, 47;	От 46,5 кв. м;	47 500
	Ул. Измайлова;	От 51 кв. м;	50 000
Ленинский	Ул. Гладкова, 20;	От 55 кв. м;	56 000
	Ул. Кулакова, 8;	От 45 м;	34 000
	Ул. Пушкина, 15;	От 45 м;	98 000
Октябрьский	Ул. Собинова, 7;	От 58 кв. м;	41 000
	Ул. Кольцова первый проезд, 48;	От 46 кв. м;	38 000
	Ул. Леонова, 10;	От 51,1 кв. м;	42 500
Первомайский	Ул. Кижеватова, 19;	От 60 кв. м;	37 000
	Ул. Калинина, 113;	От 56 кв. м;	46 500
	Ул. Калинина, 9;	От 55 кв. м;	45 000

Рисунок 10. Мониторинг продажи офисных помещений районов г. Пенза



Рисунок 11. Распределение районов города Пенза продажи коммерческих помещений по критерию цена

На диаграммах получено среднее значение цены за квадратный метр каждого района г. Пенза исходя из таблицы данных мониторинга. Для более наглядного представления данные отображаются в процентном соотношении. Просмотрев диаграммы делаем заключение, что самая высокая стоимость недвижимости находится в Ленинском районе, что объясняется центральным расположением, а самая низкая в удаленных от него - это Первомайский и Железнодорожный районы г. Пензы. В общей сложности, и приобретение, и аренда коммерческой недвижимости имеет свои достоинства и недостатки. И в каждом случае, стоит обратиться к опытным юристам и риэлторам для решения подобных вопросов.

И уже после можно будет принять правильное решение. Большую важность имеет развитость инфраструктуры для месторасположения объекта. В каждом районе города Пенза, цена за квадратный метр значительно отличается. Как видно по анализу мониторинга месторасположения – это целый ряд конкретных факторов.

Расположение к объектам социально-культурной сферы, благоустройство района, местонахождение - удаленность от центра, транспортная доступность и т.д. Офисное помещение на окраине города (Первомайский район) будет ниже аналогичного офиса в центральной части города (Ленинский район).

Удачным расположением объекта является центральная часть города Пензы это Ленинский район.

Источник: https://www.alley-science.ru/domains_data/files/1Sep18/ANALIZ%20RYNKA%20OFISNOY%20NEDVIZHIMOSTI%20G.%20PENZY.pdf

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке офисной недвижимости в городе Пенза Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

Здание, 1 100 м²
 Пензенская область, Пенза и Ленинский ул. Кирова 25 16, 442010

80 000 000 ₽

1 100 м²

3 этажа

Предлагается новое офисное здание в центре с отличным видом в центре с отличным видом в Ленинском районе. Общая площадь 1100 кв.м., по адресу г. Пенза, ул. Кирова 25.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- Центр города;
- 3 этажа;
- Свое парковочное место на территории 14 машиномест на подземной парковке;
- Земельный участок в собственности;
- Новейшее современное здание с отличным видом в Ленинском районе с отличным видом на город из лучших панорамных окон с климатическим контролем;
- Здание спроектировано по принципу открытой архитектуры /модерн/, оборудовано современными инженерными системами;
- Полностью выделенная система вентиляции;
- Наличие всех коммуникаций;
- Стоимость 80 000 000 рублей.

Укажите бюджет

Зарядите интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Условия сделки

Цена	80 000 000 ₽
Опись	70 700 кв.м ²
Наличие	ИЖС
Тип здания	Соборная площадь

https://reputa.com.ru/sale/commertzial/200275535/

Новая вкладка Яндекс.Карты — П... Помощные сообщ... https://az.org-8.ru/...

Здание, 1 034 м²

Пензенская область Пенза 2-й Октябрьский ул. Равакина 27А Пенза

55 000 000 Р = 11 000 кв.м

790
Регистр недвижимости
ИНН 13-02-0000000
Вып. 211-00/000

+7 908 530-13-25

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Пензенская область, город Пенза, ул. Равакина 27А Пенза
Пенза, Пензенская область

Имя
Фамилия
Телефон

Площадь: 1 034 м² Этажность: 2 этажа

Арт. 9173919 Продам новое 2-х этажное здание 5-1034 кв.м. с земельным участком. Без комиссии агентству!
Новое 2-х этажное здание в 4 уровнях с отличным ремонтом в районе Равакина на первой линии.
Площадь: ул. Равакина 27А.
Отдельно стоящее здание (1 этаж + 2 этаж + мансарда + цоколь)
общая площадь самого здания помещений 792,8 кв.м. + цоколь 241,8 кв.м.
высота этажей 3,0 м., с высотой этажей 2,7м.
площадь земельного участка 660 кв.м.
1 линия
вторичный ремонт
сделаны: уличный эстакад
интерьер: паркет, ступенчатый холл/лифт, охрано-пожарная сигнализация, видеонаблюдение, охранная
приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования
трифазное электроснабжение мощностью до 75 кВт. В системе освещения применены энергосберегающие лампы (led освещение)
отопление индивидуальное, новые коммунальные платежи.
центральная вода с горячей линией, холодной вода с каждого этажа, в цокольном помещении 3 стоящие воды
Фундамент железобетонный блок. Стены перегородки-колонны, перекрытия-железобетонная плита, кровля металлическая черепица по деревянной обрешетке, полы плиточные, сантехнические разводки ПВХ заводского изготовления.
Двери кованого типа с стальной дужкой/ручкой диверсион. 1-й и 2-й этаж при полуразрывной перегородке: стены, паркет, обои, потолок "Архистар" со встроенными светильниками, в кабинеты подожде вода и сливная канализация. Каждый кабинет оборудован системой кондиционирования приточно-вытяжной вентиляции. Сан-узлы в каждом, есть душевые помещения. Оборудована зона ресепшн. Поверхный интернет, охранное 24 часовое видеонаблюдение, административное помещение, цокольный этаж без ремонта. Площадь цокольного этажа-242,8 кв.м., парковка 254,8 кв.м., второго-207,0 кв.м. мансардного-269,9 кв.м.
В здании собственная газовая котельная с двумя котлами, суммарной мощностью 95 кВт. Бойлер горячей воды объемом 300 литров. Заключены договоры на поставку газа, воды, электроснабжения.

цена | bazarpnz.ru/imm/38119475/

Новая вкладка Яндекс.Карты — П... Помощные сообщ... https://az.org-8.ru/...

BAZARPZNZ.RU

По всему сайту Искать

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Коммерческая недвижимость различного назначения > Быстрый переход

+ Добавить объявление

Вернуться Блокнот

Продаю здание на ул.Ставского, 7

Цена: 85 000 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 апреля 2019 г. приблизительно \$1332497.26 или €1185164.53)



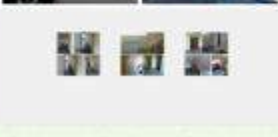
Продаю здание на ул.Ставского, 7, центр, общая площадь-1250 кв.м, кирпич, л/б перекрытия, 3-этажа+мансардное помещение+цокольный этаж, 2я линия, ремонт, все коммуникации, своя газ котельная, 7 соток земли, любой вид деятельности. АН не звонить!

Контактная информация:
Телефон: 396362
E-mail: v7263@ya.ru
Район города: Центр

Поднять Выдлать Прокрипить

Объявление №03119475
Дата размещения объявления: 20.04.2019 19:32
Дата публикации объявления: 20.04.2019 19:38
Дата окончания публикации: 04.05.2019 19:32
Объявление просмотрено 9 раз

Поделиться объявлением в соцсетях

https://www.domofond.ru/list/nizhnijeskiyazedynimost-ne-prodajny-penza-264837334

25 500 000 руб. Коммерческая недвижимость, 630 м²

В центре на 219 м от центра

Пенза, улица Днепрова, 24, Коммунальный, Пенза, Днепрова область

Выбрать ипотеку по программе

СМОТРИТЬ

Резидент-объявление: 1 год
Сменить дату отмены на период: 2
Вопрос за 3 месяца: 2

Позвоните, чтобы узнать, что вы видите это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или компании-агента

Позвоните владельцу объявления

Связаться с владельцем

Коммерческая недвижимость, 630 м²

Исторический Центр города.
500 метров до Центрального рынка и ЦРМ.
Пешая зона.
Высокий автореабилитационный центр.
Период 3-х этажей.
Площадь общей 500м², на этаже 210м²
+ Большая парковка
2 этажа
На первом этаже торговля 5.5 метра.
Все коммунальные услуги и функционал
Без отделки
Возможна продажа 50% Доля.

Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м офисной недвижимости, расположенной в городе Пенза, составляет от 40 400 руб. до 72 700 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества отделки, качества прав и других ценообразующих параметров¹¹.

7.3.6 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

По данным Управления Росреестра по КБР в структуре земельного фонда региона большая часть земель находится в государственной и муниципальной собственности. Пользование земельными ресурсами осуществляется, в большинстве случаев, на основе арендных отношений. Непрозрачность рынка аренды земельных ресурсов является одним из основных факторов, провоцирующих земельные конфликты в регионе.

¹¹ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

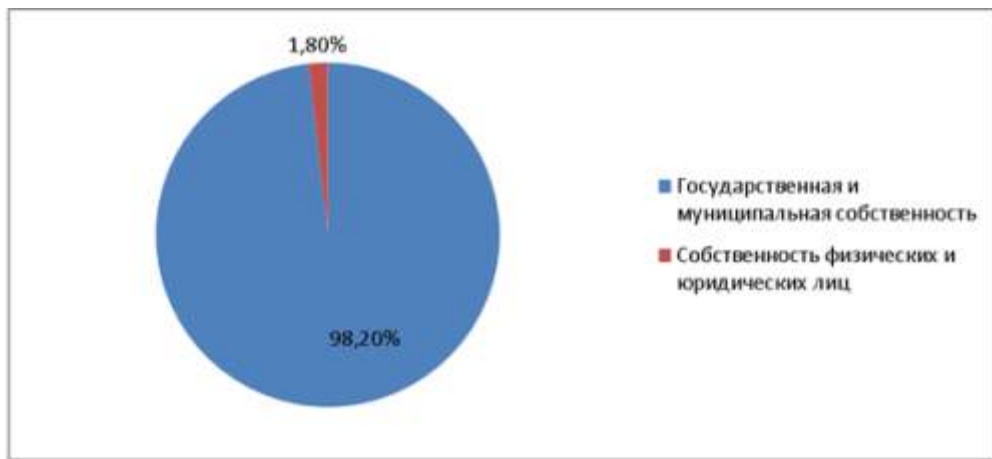


Рисунок 12. Структура земельного фонда Кабардино-Балкарской Республики

Основной тип земельного конфликта условно назовем «рекреационно-рентный». Данный тип земельного конфликта характеризуется тем, что конфликт разгорается вокруг земель расположенных в курортных районах Кабардино-Балкарии. Крупные государственные компании и предприниматели устанавливают контроль над курортными землями с целью создания туристической инфраструктуры и извлечения прибыли. Наиболее остро земельный конфликт курортного типа протекал в Приэльбрусье.

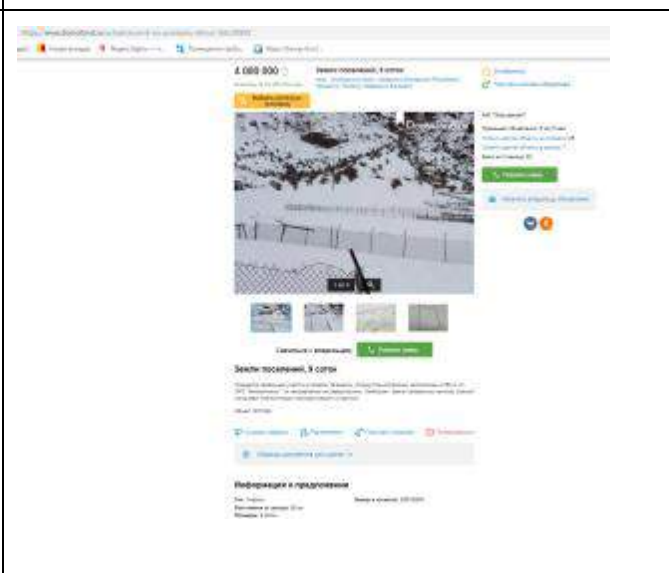
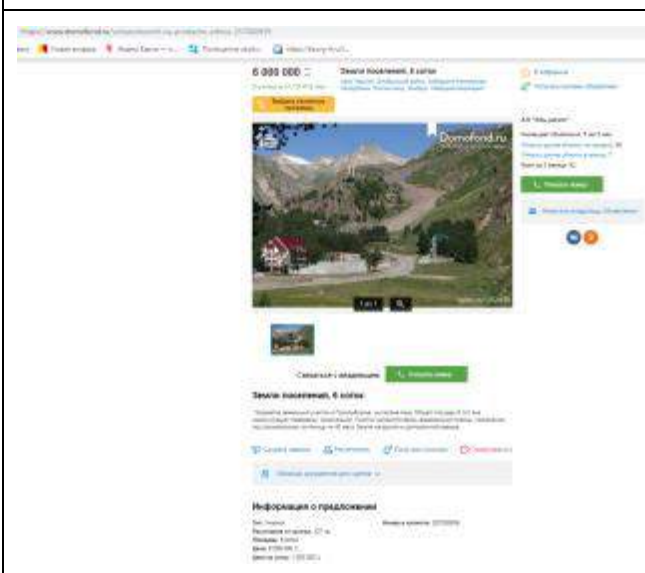
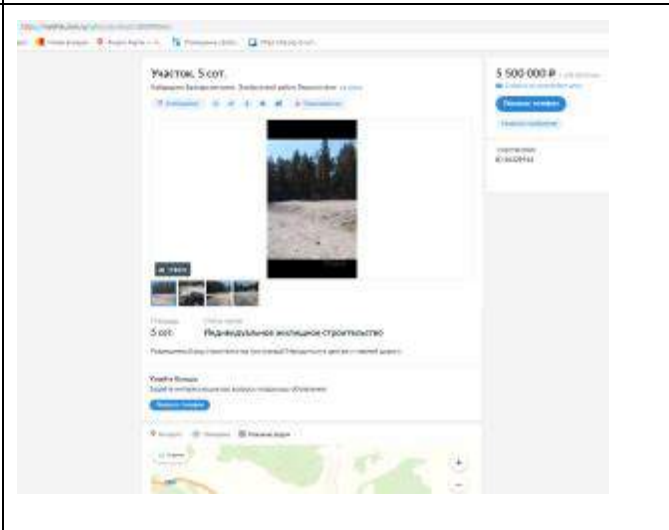
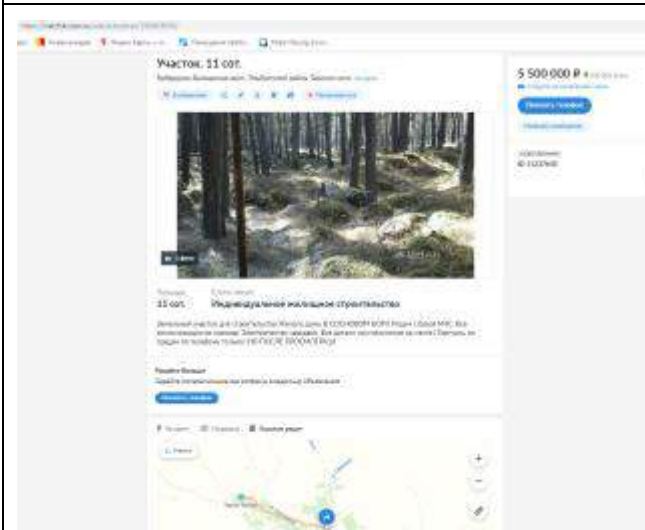
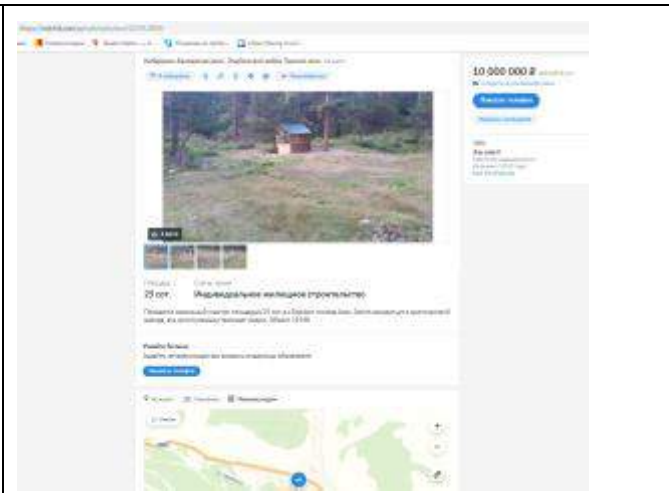
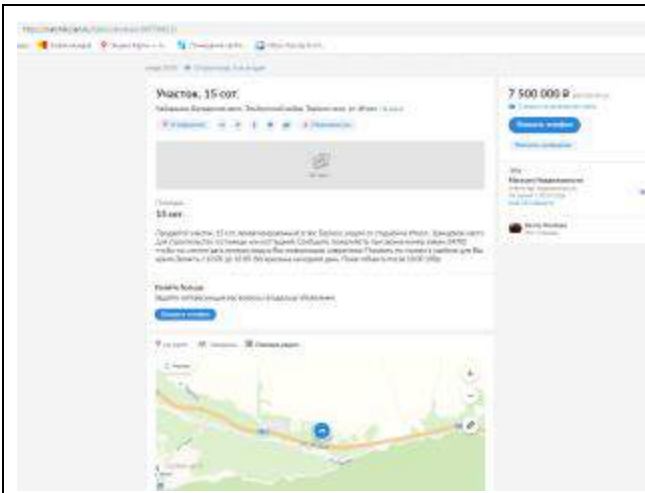
Приэльбрусье – один из самых популярных горнолыжных курортов России. Для дальнейшего развития региона была разработана программа создания на территории горнолыжного курорта ОЭЗ (особой экономической зоны). В ОЭЗ планировалось привлечь крупные компании для создания туристической инфраструктуры мирового класса. Под реализацию проекта потребовалось выделить земли в курортной зоне. Однако это вызвало недовольство местных жителей. Жители окрестных населенных пунктов (в основном балкарцы по национальности) боялись, что они останутся без земли и требовали оставить земельные ресурсы в собственности муниципалитетов, предлагая инвесторам брать землю в аренду. После ряда встреч жителей окрестных сел с представителями правительства региона и компании ОАО «Курорты Северного Кавказа», в ходе которых разъяснялись преимущества ОЭЗ для местных жителей, протестная активность пошла на спад. В 2016 году полномочия по управлению и распоряжению земельными участками особой экономической зоны туристско-рекреационного типа «Эльбрус» Министерством экономического развития России были переданы ОАО «Курорты Северного Кавказа»

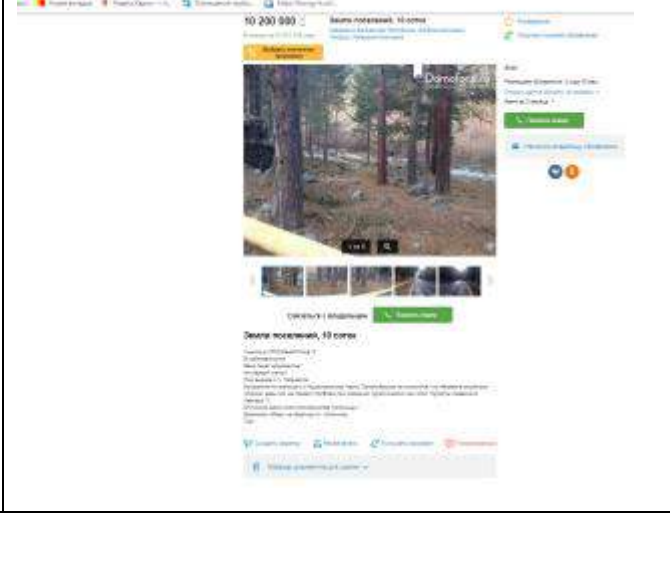
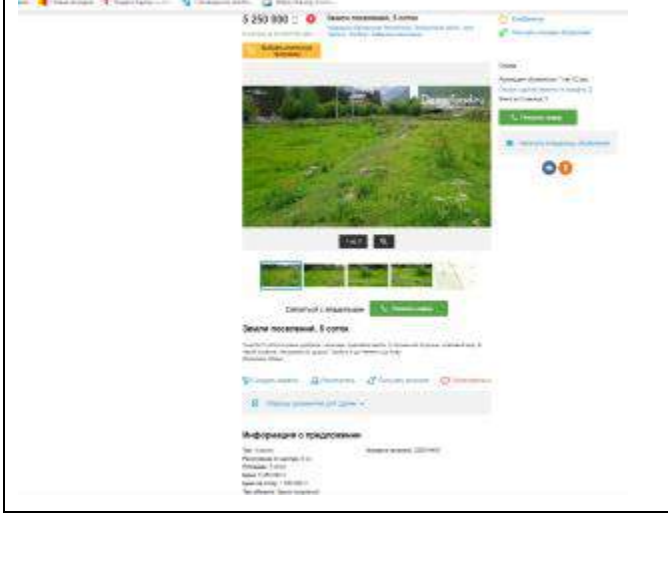
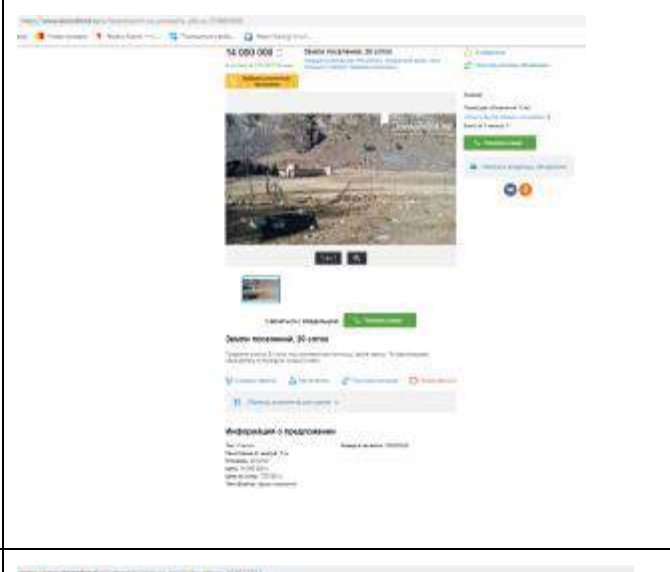
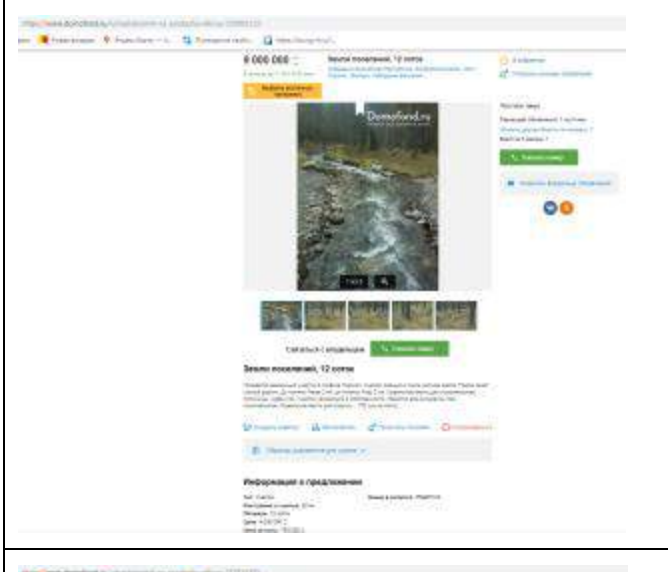
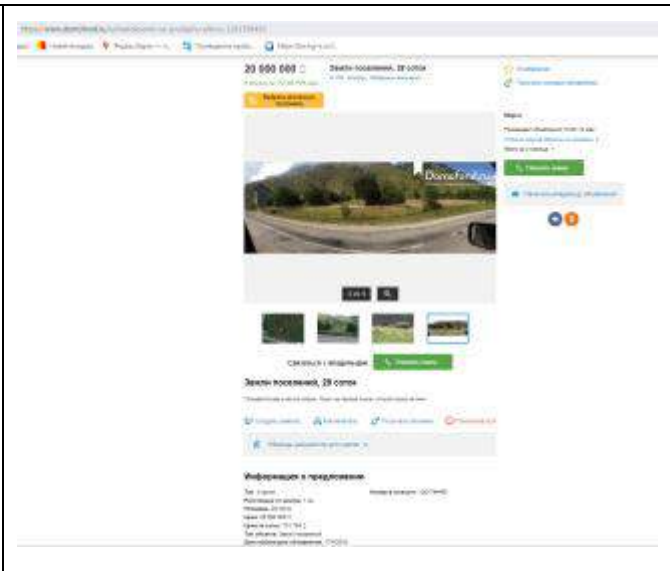
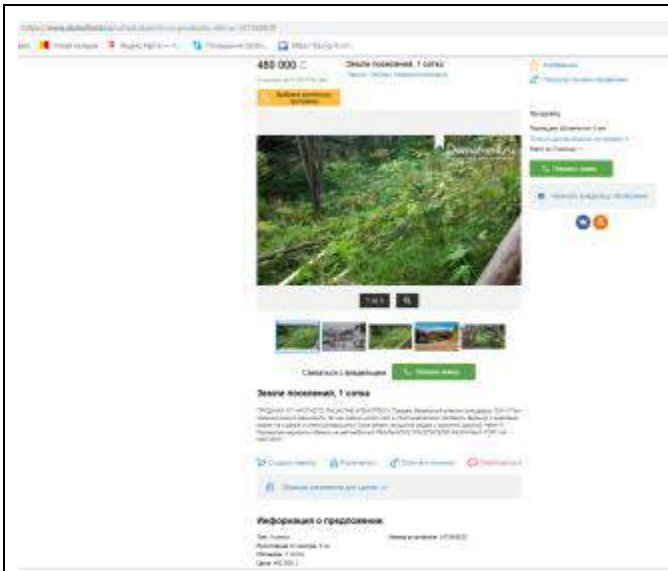
В целом, можно отметить, что конфликты, связанные с распределением земельных ресурсов, характерны для многих регионов России. Природа конфликтов различна и зависит от особенностей регионов. Земельные конфликты для Кабардино-Балкарской Республики характерны в силу ряда причин:

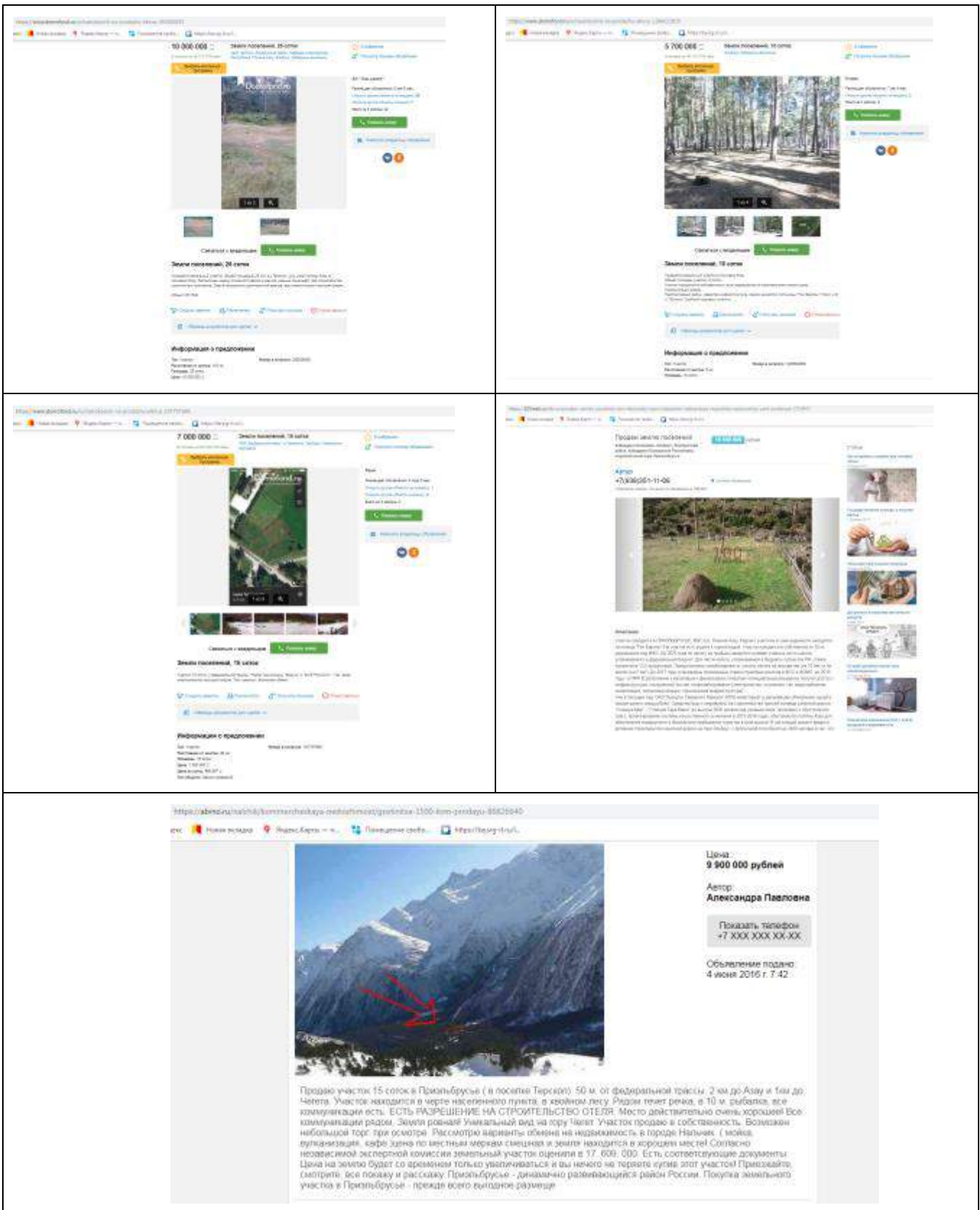
1. Ограниченность земельных ресурсов;
2. Низкий уровень социально-экономического развития региона;
3. Непродуманная земельная политика регионального правительства;
4. Межнациональные противоречия.

Источник: https://e-notabene.ru/pr/article_27289.html

Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке земельных участков под размещение гостиницы в Кабардино-Балкарской республике, Эльбрусском районе, Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.







Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 сотки земельного участка под размещение гостиницы в Кабардино-Балкарской республике, Эльбрусском районе, составляет от 400 000 руб. до 1 100 000 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров¹².

7.3.7 ОБЗОР РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

В Кабардино-Балкарии и находится удивительный по красоте горный край - Приэльбрусье, который располагается от западных склонов Эльбруса до бассейна реки Чегет на Востоке. Южная его граница проходит по Главному Кавказскому хребту.

Славится Приэльбрусье и живописными ущельями, расположенными на высоте 2000 м. над уровнем моря и более - Баксанское, Адыр-Су, Адыл-Су, Юсеньги, Терскол. Каждое из них по-своему уникально и отличается наличием ценных, с точки зрения туризма, природных объектов. Самое крупное из ущелий - Баксанское. Именно это ущелье является главным туристским маршрутом Кабардино-Балкарии и ведет к седовласому патриарху Кавказских гор - Эльбрусу.

По официальным данным, в республике расположено 50 средств размещения, из них 28 (56%) гостиничных предприятий (гостиницы, мотели, кемпинги) и 22 (44%) коллективных средства размещения (пансионаты, санатории, дома отдыха, базы отдыха, турбазы и пр.). Общий номерной фонд насчитывает более 3 тыс. номеров.

Часть средств размещения (около 40%) были открыты в период с 2000 до 2006 года. Это такие гостиницы как Grand Ozon (20 номеров), Ozon Cheget (23 номера), Пик Европы (11 номеров), Накра (20 номеров), Ozon Ladhaus (32 номера), Поворот (16 номеров), Эссен (45 номеров) и т.д.

Гостиницы находятся на всей территории республики, но основная часть расположена в Приэльбрусье (Накра, Хижина Визбора, Вольфрам, Иткол, Чегет, Эдельвейс).

Количество средств размещения в республике с каждым годом растет.

Среднегодовая загрузка отелей - до 70%. Высокий сезон - январь-март - 90-100%; средний - март-сентябрь - 60-70%; низкий - сентябрь-декабрь - 30-40%.

Продолжительность проживания в гостиницах республики - 7-10 дней.

Потенциальные клиенты гостиничных предприятий республики - это, приезжающие в регион индивидуальные туристы (Приэльбрусье является одним из крупнейших горнолыжных курортов России), гости, приехавшие отдохнуть или поправить состояние здоровья. Как правило, категорию индивидуальных гостей составляют люди в возрасте от 20 до 45 лет.

Большинство гостиничных предприятий Кабардино-Балкарии предоставляют такие дополнительные услуги, как несколько точек питания (ресторан, кафе, бар, столовая), баня и/или сауна, бильярд (более 80% всех средств размещения), тренажерный зал и/или спортзал, прокат спортивного развлекательного инвентаря (более 90%), бассейн (более 50%), лечебные услуги и конференц-услуги (более 60%).

В Кабардино-Балкарии гостиничный бизнес устремился вслед за туристическим и сегодня показывает хорошие результаты. Небольшие частные гостиницы, разбросанные по территории республики в больших количествах, -- тому доказательство. Уровень сервиса в этих гостиницах достаточно высок, об этом говорят положительные отзывы клиентов.

Источник:

https://studbooks.net/669823/turizm/vozmozhnosti_gostinichnogo_rynka_kabardino_balkarskoy_respubliki#61

Кабардино-Балкарская Республика имеет значительный курортно-рекреационный потенциал, характеризуемый такими факторами, как разнообразие природных условий, благоприятные климатические условия, богатство и разнообразие животного и растительного

¹² Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

мира, концентрация памятников и культурно-исторического наследия, широкое развитие народно-художественные промыслов, наличие значительного числа санаторно-курортных учреждений, домов, пансионатов, баз отдыха и прочих объектов рекреации. По составу и количеству своих бальнеологических ресурсов, сконцентрированных на относительно небольшой территории, и возможностей оздоровления населения, КБР не имеет аналогов в России. Таким образом, сфера гостиничных услуг имеет широкий потенциал к развитию в данном регионе. Специфика занятости в туристической сфере и гостиничном хозяйстве России и КБР. Туризм как развивающаяся отрасль представляет особый интерес и оказывает мощное воздействие на занятость трудоспособного населения.

Туристский рынок рассматривается как экономическая категория, выражающая совокупность социально-экономических процессов и отношений в сфере маркетинговых исследований, производства, обмена и распределения между производителями и потребителями туристских услуг. Рынок труда в сфере туризма – это совокупность экономических и общественных отношений между собственниками рабочей силы (свободными гражданами) и покупателями этой рабочей силы (работодателями). К числу основных социально-экономических функций туризма относится содействие занятости населения (занятость в гостиничном, транспортном и курортно-санаторном хозяйстве, туристических фирмах и т.д.). Данная сфера связана с обслуживанием разнообразных социально-культурных потребностей населения и охватывает большой арсенал организаций: гостиницы, отели, гостевые дома, рестораны, кафе, магазины туристских товаров, парки отдыха, клубы, а также другие организации сферы туризма и отдыха, предоставляющие социальные и персональные услуги. Это еще раз доказывает, что туристический сектор объединяет все виды экономической деятельности, обеспечивающие необходимыми услугами клиентов: гостиничную индустрию, транспорт, питание, торговлю, развлечения и др. Уровень его развития находится, как известно, в зависимости от политических, экономических и социально-культурных факторов. Ретроспективный взгляд показывает, что наибольшее развитие оно получило на стыке XX - XXI веков.

Для большей аргументации актуальности проблем занятости нами проведен мониторинг на трех уровнях: международном, федеральном и региональном. Туризм играет одну из главных ролей мировой экономики, составляет десятую часть мирового валового национального продукта, что отражается на состоянии занятости в отрасли. В рамках мирового хозяйства по числу рабочих мест туризм занимает лидирующее место. За 1990 - 2018 гг. число туристов в мире увеличилось вдвое, что способствует росту количества рабочих мест в индустрии гостеприимства. По оценкам Международной организации труда, в сфере туризма мира работает более 100 млн человек, или каждый 15 занятый в мировом производстве.

При этом мониторинг показывает, что в развивающихся странах сфера туризма создает больше новых рабочих мест, чем другие отрасли экономики. Это положительно влияет на состояние занятости в отрасли: если в небольших государствах, экономика которых зависит от туризма, почти половина трудоспособного населения вовлечено в её деятельность, то в индустриально развитых странах – только 5%. По некоторым источникам, в нем ежедневно заняты более 20 млн человек и ежегодно в этой сфере создается около 3 млн новых рабочих мест. В туризме новые рабочие места в географическом плане распространяются более широко, чем в других растущих секторах экономики. По данным Евростата, занятость в туризме составляет около 13 млн человек. 9,5 млн человек заняты в гостиницах, ресторанах и транспортном секторе, это составляет 4,3% от общего числа занятых.

Наибольшее количество работников в сфере туризма занято в Федеративной Республике Германия (более 1,5 млн человек), следующую позицию занимает Испания (1,45 млн человек). В процентном отношении от общего числа занятых первые позиции в Европейском Союзе занимают Мальта (8,6%), Испания (7,7%) и Греция (6,7%). На долю туризма в Европе также приходится около 10 % валового национального дохода. Тенденции занятости в туризме Европы в целом характерны и для Российской Федерации. По данным Росстата, динамика занятости в гостиницах, ресторанах, на других предприятиях России, оказывающих населению различные туристские услуги, имеет положительную тенденцию роста.

Занятость в российском туризме с учетом занятости в смежных отраслях составляет более 4,0 млн человек. В частности, за последние 10 лет численность занятых выросла на 45% [8]. Данные статистики свидетельствуют также о том, что большинство занятых в этом секторе

– женщины. Средний возраст работающих в индустрии гостеприимства по данным Росстата составляет 37,5 лет, при этом почти 30% занятых составляют молодые люди до 30 лет. Этому способствует государственное регулирование туристской деятельности в рамках Федерального закона «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации». В нем предусмотрено такое направление, как «содействие кадровому обеспечению в сфере туризма». В последние годы туризм приобретает приоритетную значимость в Кабардино-Балкарской Республике. При этом преследуется решение многих задач: финансово-экономических, социальных и культурных.

Особое место в развитии отрасли занимает государственная программа Республики «Развитие туристско-рекреационного комплекса Кабардино-Балкарской Республики на 2013 - 2020 гг.». По данным Минкурортов и туризма, в КБР насчитывается 240 предприятий туристско-рекреационного комплекса - 22 санаторно-курортных учреждения, 19 оздоровительных, 22 - альпинистских лагерей, спортивных баз и пансионатов, более 91 гостиниц в Приэльбрусье, 86 туристических фирм.

Предприятие в состоянии одновременно принять свыше 15 тысяч отдыхающих. Работников в этой области насчитывает около 4,5 тысячи человек со средней заработной платой около 9,3 тысячи рублей [3, с. 68]. По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по КБР средняя численность работников туристических фирм составляет 147 человек, включая внешних совместителей, выполняющих работы по договорам гражданско-правового характера, а за исключение этой категории – 130 человек. За январь-июнь 2016 года занятость населения в сфере гостиничного и ресторанного хозяйства составляет 800 чел. Данный показатель составляет 115,1% от данных за тот же период 2015 года.

Таким образом, динамика занятости имеет положительную тенденцию, однако в связи со сниженными показателями туризма по республике в целом, важно осуществлять различные стимулирующие меры, как на локальном (в организациях), так и на региональном уровне. В целях дальнейшего развития туризма в Республике и повышения эффективности занятости в сфере гостиничного хозяйства считаем целесообразным решение следующих задач: – развитие внутреннего туризма как в Российской Федерации, так и в КБР, обуславливая рост рабочих мест и занятости населения в этой сфере; – развитие инфраструктуры сферы туризма (дорожно-транспортной, гостиничной, зоны отдыха); – повышение качества и формирование положительного имиджа туристского кластера; – регулирование проблемы образования и карьерного роста в сфере гостиничного хозяйства. Все это, способствует повышению эффективности занятости и созданию новых рабочих мест.

Источник: <https://scientifictext.ru/images/PDF/2017/DNO-6-19/analiz-razvitiya-turisticheskogo.pdf>


Для проведения анализа ценовой ситуации на рынке гостиниц в Кабардино-Балкарской республике, Эльбрусском районе, Оценщик воспользовался данными открытых источников. Информация представлена ниже.

https://yandex.ru/realty/objects/13088077/

Готовый бизнес, 450 м²
 Кабардино-Балкарская респ., Эльбурской район Терской обл. [Показать](#)

40 000 000 Р +

Анжела Астахова
 Такси Москва
 +7 918 764-21-44
 +7 928 375-42-04



Площадь: 450 м² | Этаж: 4 из 4 | Тип недвижимости: Здание.

Сфера деятельности: гостиница
 Мелкая гостиница с Приэльбрусье Кабардино-Балкарской республики (у подножия горы Эльбурс) в экологически чистом месте пос. Терскол (околоый бор родниковый ручей).
 В гостинице 5 этажей, натуре деревянный леска, есть административный номер, номер для гостиницы.
 В административном этаже кофей-столовая, хранилище для лыж, котельная, баросауна, в номерах мебель, стул, телевизор, холодильник.
 На первом этаже - каминный зал, Мраморный этаж отделан деревом. Все коммуникации центральные, земельный участок 10 соток в собственности. Есть возможность новой пристройки к существующему корпусу. Удобное расположение гостиницы позволяет использовать ее круглый год, что существенно увеличивает рентабельность.
 Уникальное предложение - продать сейчас!

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить сейчас](#)

businessesforsale.ru/prodam-otel-v-prielbrusye-for-sale.aspx

сделка Яндекс.Карты — П... Помещение свобо... https://bk.rg-it.ru/L...

в Висулъсье с результатами поиска

Продам отель в Приэльбрусье

Россия, Кабардино-Балкария, Эльбрус

сфера услуг - гостиница

Цена	\$3 500 000	Материалы	нет
Выручка	не указана	Недвижимость	нет
Прибыль	не указана	Возраст (годы)	
Основные средства	нет	Персонал	

* включено в стоимость

** не включено в стоимость



хотель.Автоматический

Продам отель в Приэльбрусье.
 Расположен в 80 метрах от канатной дороги. Сдан в эксплуатацию в 2008 году. Семизатяжной, полностью оборудован, лыжохранилище, бар, ресторан, сауна, вместимость 120 человек. Общая площадь около 3000 кв. метров, отель работает, заключены договоры с

туристическими фирмами по всей России, работающие скауты.

Активы: Продам отель в Приэльбрусье. Расположен в 80 метрах от канатной дороги. Сдан в эксплуатацию в 2008 году. Семизатяжной, полностью оборудован, лыжохранилище, бар, ресторан, сауна, вместимость 120 человек. Общая площадь около 3000 кв. метров, отель работает, заключены договоры с туристическими фирмами по всей России, работающие скауты.

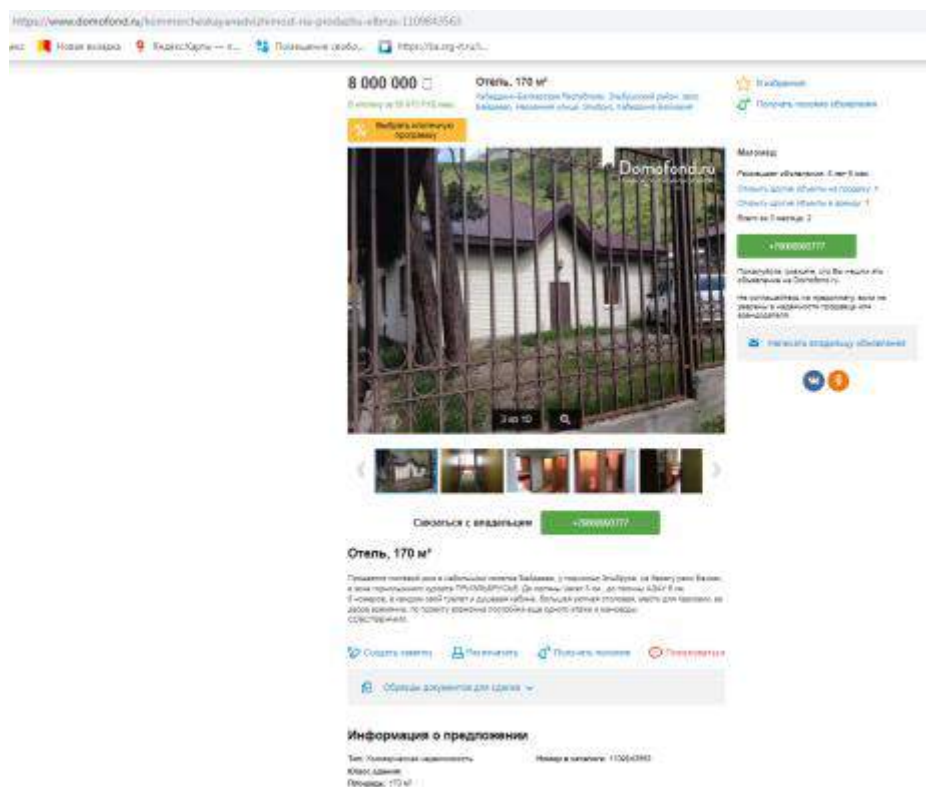
© 5204422

Продавец бизнеса:
 Пегаров Анастасия
 89074195000
 Свяжитесь с продавцом
 Чтобы отправить запрос продавцу,
 нажмите на кнопку ниже.

[Свяжитесь с продавцом](#)

[Печать](#)

[Добавить в избранное](#)



Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м гостиничной недвижимости в Кабардино-Балкарской республике, Эльбрусском районе, составляет от 47 100 руб. до 88 800 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества отделки, качества прав и других ценообразующих параметров¹³.

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Ценообразующие факторы для земельного участка

Для определения степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка был проведен экспертный опрос, в котором приняли участие представители организаций, представленных в следующей таблице.

Таблица 7.9

Участники экспертного опроса¹⁴

№ п/п	Наименование экспертной компании	Специалист, участвующий в экспертном опросе	Занимаемая должность
1	ЦЭОС	Альберг Борис Робертович	оценщик, менеджер
2	ЦЭОС	Речкина Татьяна Александровна	оценщик, ведущий специалист

¹³ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

¹⁴ <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/knowledge-base/view/materials/1040>

№ п/п	Наименование экспертной компании	Специалист, участвующий в экспертном опросе	Занимаемая должность
3	ЦЭОС	Бойко Андрей Юрьевич	генеральный директор
4	АРИН	Попова Инна Николаевна	руководитель отдела оценки
5	GVA Sawyer	Фадеева Владислав Юрьевич	руководитель маркетингового отдела департамента консалтинга
6	Бекар	Белоусова Олеся Сергеевна	руководитель проектов отдела оценки
7	АФК-Аудит	Калинин Александр Сергеевич	руководитель департамента методологического и аналитического обеспечения
8	Deloitte&Touche	Дмитриев Сергей Юрьевич	менеджер
9	ЕВРОАКТИВ	Севастьянова Евгения Владимировна	генеральный директор

По мнению представленных выше экспертов (специалистов) определение степени влияния основных ценообразующих факторов на стоимость земельного участка объективно как для рынка Москвы.

Результаты экспертного опроса представлены в следующих таблицах.

Таблица 7.10

Экспертное взвешивание ценообразующих параметров рынка земли

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленной, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
	Физические Свойства	в том числе	6%	7%	9%	7%	8%	6%	6%	8%	12%	7%
		площадь	5%	5%	6%	5%	7%	5%	5%	6%	8%	5%
		рельеф	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	3%	1%
		отсутствие угрозы затопления	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
	Нормативные Ограничения	в том числе	6%	3%	4%	0%	4%	7%	7%	4%	5%	4%
		отсутствие ограничений по высоте	4%	2%	2%	0%	2%	5%	5%	2%	2%	2%
		отсутствие охранных зон	2%	1%	2%	0%	2%	2%	2%	2%	3%	2%
	Инфраструктура	в том числе	20%	23%	22%	28%	28%	20%	28%	19%	56%	32%
		наличие водоснабжения	2%	2%	1%	4%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
		наличие канализации	2%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	2%	4%	3%
		наличие теплоснабжения	2%	1%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	3%	3%
		наличие газоснабжения	2%	3%	0%	3%	1%	2%	0%	1%	4%	1%
		наличие электроснабжения	2%	4%	3%	6%	3%	2%	3%	3%	4%	3%
		наличие въезда	1%	2%	5%	2%	2%	2%	1%	2%	8%	2%
		удобство подъезда на общественном транспорте	5%	4%	3%	6%	8%	5%	9%	4%	7%	9%
		удобство подъезда на автомобильном	4%	5%	8%	7%	8%	3%	9%	4%	11%	8%

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
		транспорте										
		удобство подъезда на ж/д транспорте	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	0%
	Экология	в том числе	7%	12%	1%	20%	0%	5%	5%	26%	0%	8%
		отсутствие загрязнения почв	3%	6%	1%	10%	0%	2%	2%	10%	0%	3%
		отсутствие загрязнения воздуха	4%	6%	0%	10%	0%	3%	3%	16%	0%	5%
	Район Расположения	в том числе	29%	22%	23%	16%	38%	32%	34%	10%	19%	24%
		близость к центру города	7%	5%	10%	3%	11%	18%	12%	1%	3%	6%
		влияние локальных центров (метро, станция ж/д и др.)	18%	11%	6%	9%	15%	8%	14%	5%	7%	13%
		влияние основных магистралей	4%	6%	7%	4%	12%	6%	8%	4%	9%	5%
	Окружение	в том числе	32%	33%	41%	29%	22%	30%	20%	33%	8%	25%
		наличие объектов социальной инфраструктуры (детские учреждения, поликлиники, больницы и пр.)	7%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
		наличие объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания)	7%	6%	0%	4%	3%	5%	3%	3%	0%	1%

№ п/п	Ценообразующий фактор	Элемент фактора влияния	Степень влияния фактора									
			ЗУ для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки	ЗУ для малоэтажной жилой застройки и ИЖС	ЗУ для размещения гаражей	ЗУ для дачного строительства, садоводства и огородничества	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	ЗУ для размещения гостиниц	ЗУ для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ЗУ для размещения производственных, административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства	ЗУ для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры, искусства, религии
		отсутствие малопривлекательных объектов (свалка, тюрьма, экологически грязные предприятия, кладбища)	3%	6%	0%	6%	1%	1%	1%	10%	1%	4%
		архитектурная, исторически-культурная привлекательность	3%	3%	0%	0%	1%	16%	4%	1%	0%	4%
		наличие организованных мест для парковки автотранспорта	3%	0%	0%	0%	5%	2%	7%	3%	4%	4%
		близость к водным объектам	3%	7%	0%	10%	0%	3%	1%	6%	0%	2%
		озелененность района, наличие мест рекреации	5%	5%	0%	9%	1%	3%	1%	9%	0%	2%
		плотность населения	1%	1%	41%	0%	11%	0%	3%	1%	3%	6%
		Всего	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Источник информации: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Из представленных выше сведений видно, что наиболее значимым фактором на потенциальном рынке земли может являться окружение (включая удаленность от центральных частей населенного пункта) – суммарно свыше 50% влияния на цену, а также внутренняя инфраструктура участка (прежде всего коммуникации) – около 20% влияния.

Остальные факторы оказывают существенно меньшее влияние на цены земельных участков.

Во избежание субъективизма в полученных аналитических результатах, оценщиками ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» был проведен собственный экспертный опрос, в котором приняли участие представители оценочных и риэлтерских организаций, представленных в следующей таблице.

Таблица 7.11

Участники экспертного опроса ООО «ЦНЭС»

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо- эксперт	Должность, квалификация
1	Триумф градъ	Тиховская Ирина (+7-926-531-99-98)	ведущий специалист недвижимости, победителем в номинации «Специалист года» IV ежегодная независимая профессиональная премия в области недвижимости PRO Realty 2012, опыт работы с 2005 г.
2	Центральный департамент недвижимости	Пысин Анатолий (+7-926-207-28-88)	Генеральный директор, опыт с 2003 г. Победитель премии ProRealty 2012 в номинации "Консультант года", опыт работы с 2003 г.
3	Диамант	Яковлев Владимир (+7-916-408-57-27)	Специалист по недвижимости. опыт работы на рынке недвижимости, более 20 лет, получил награды "Консультант года" за 2009 и 2010 годы портала "Недвижимость и цены"
4	Простор	Баландин Дмитрий (+7-910-402-49-52)	экспертом-наставником, Лучший риэлтор года 2012 компании Простор-Риэлти; Лауреат 4-ой независимой премии "ProRealty'12 в номинации "Консультант года", опыт работы с 2008 г.
5	ИНКОМ	Лахтионов Виктор (+7-962-909-45-65)	Главный эксперт. В недвижимости с 2002 года.
6	Инвестиционно-финансовая компания «Сделка»	Каткова Антонина (+7-906-701-03-80)	заместитель начальника юридического отдела. Победитель премии ProRealty 2012 в номинации "Консультант года", 2010. Опыт работы с 2004 г.
7	БЕСТ-Недвижимость	Шмыглюк Виктор (+7-965-226-76-69)	Руководитель отдела рекламы в компании

Результаты данного опроса представлены в следующих таблицах.

Таблица 7.12

Результат экспертного опроса

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо- эксперт	тип использования ЗУ	удаленность от крупных транспортных магистралей	подъездные пути	наличие парковки	престижность окружения	наличие охраны	наличие коммуникаций	вес всего
1	МИЦ	Сагитов Александр (+7-903-177-81-67)	20%	5%	10%	20%	10%	5%	30%	100%
2	Триумф градъ	Тиховская Ирина (+7-926-531-99-98)	30%	10%	5%	30%	5%	0%	20%	100%
3	Центральный департамент недвижимости	Пысин Анатолий (+7-926-207-28-88)	20%	5%	5%	20%	10%	10%	30%	100%
4	Диамант	Яковлев Владимир (+7-916-408-57-27)	20%	20%	5%	20%	10%	0%	25%	100%
5	Простор	Баландин Дмитрий (+7-910-402-49-52)	10%	10%	10%	30%	10%	0%	30%	100%

№ п/п	Компания эксперт	Контактное лицо-эксперт	тип использования ЗУ	удаленность от крупных транспортных магистралей	подъездные пути	наличие парковки	престижность окружения	наличие охраны	наличие коммуникаций	вес всего
6	ИНКОМ	Лахтионов Виктор (+7-962-909-45-65)	20%	10%	10%	20%	10%	10%	20%	100%
7	Капитал	Маркелов Михаил (+7-915-116-41-61)	30%	10%	5%	20%	10%	0%	25%	100%
8	Сделка	Каткова Антонина (+7-906-701-03-80)	25%	5%	5%	30%	5%	5%	25%	100%
9	Бест	Шмыглюк Виктор (+7-965-226-76-69)	30%	5%	5%	20%	10%	0%	30%	100%
10	Монолит	Спиридонова Анна (+7-903-738-44-88)	20%	10%	5%	20%	10%	5%	30%	100%
		среднее	23%	9%	7%	23%	9%	4%	27%	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Таблица 7.13

Обобщение сведений (мнений)

№ п/п	Наименование фактора	Средняя степень влияния
1	Тип Использования ЗУ	23%
2	Удаленность От Крупных Транспортных Магистралей	9%
3	Подъездные Пути	7%
4	Наличие Парковки	23%
5	Престижность Окружения	9%
6	Наличие Охраны	4%
7	Наличие Коммуникаций	27%
	Итого	100%

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Структура влияния ценообразующих факторов на цену земельного участка в Москве в соответствии с исследованием (опросом), проведенным специалистами ООО «ЦНЭС», представлены на следующем изображении (диаграмме).

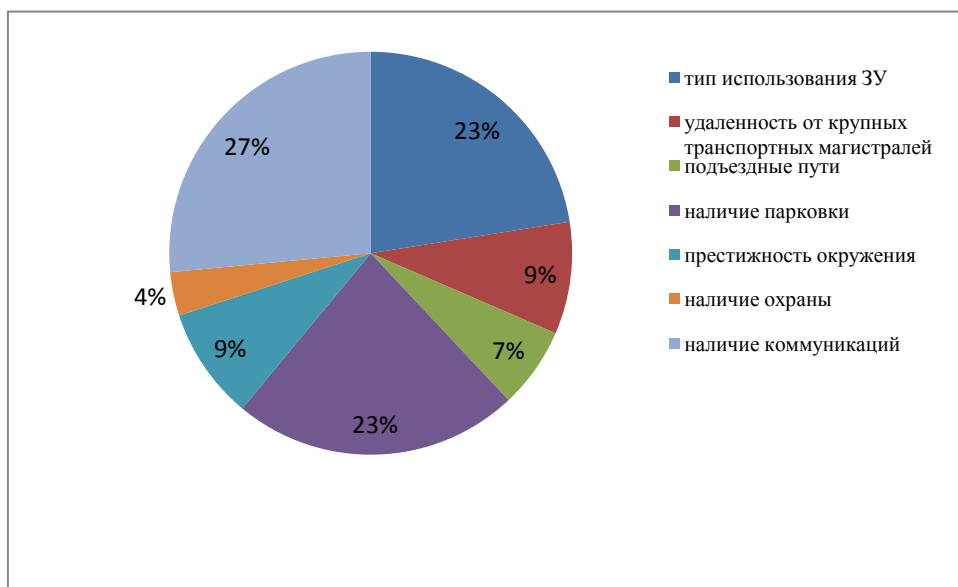


Рисунок 13. Структура влияния ценообразующих факторов на цену земельного участка в Москве

Источник информации: анализ, произведенный оценщиком

Таким образом, наиболее существенный вклад в формирование цены на потенциальном рынке земли Москвы вносят коммуникации участка, наличие сформированных площадок и парковок на нем, а также вариант его использования (в среднем от 20% до 30% каждый).

Скидка на торг

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

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

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



СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник информации: СРД 23, 2018 г.

Права на земельный участок

Объем прав при долгосрочной аренде и праве собственности на земельный участок различен, и согласно обзора рыночной ситуации, земельные участки с правом долгосрочной аренды дешевле аналогичных, принадлежащих на праве собственности.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2017 г

Местоположение объекта

Местоположение объекта коммерческой недвижимости является одним из основных факторов, оказывающих влияние на его стоимость. Корректировка на местоположение, определялась на основе информации, размещенной на сайте «ГорНедвижимость», включающем перечень муниципальных объектов недвижимости (офисы, общепиты, магазины, автосервисы, и др.), передаваемых в долгосрочную аренду городом Москвы с различных аукционных площадок (торгов)¹⁵.

На данном сайте размещена статистическая информация о стоимости аренды от города Москвы в зависимости от месторасположения в пределах административных округов и муниципальных районов г. Москвы. Данный метод определения корректировки на местоположение в округе или районе города оценщик счел приемлемым, так как стоимость объектов коммерческой недвижимости, которые могут быть построены на оцениваемых земельных участках, зависит от величины дохода генерируемого единым объектом недвижимости.

Доступность объекта (транспортная/пешеходная)

Для коммерческого помещения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность объекта самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость. Таким образом, расположение объектов вблизи станций метрополитена

¹⁵ Источник информации: <http://ppa.msk.ru/>инструментарий-арендатора/стоимость-аренды-по-площади

формирует наибольший человеко-поток, и, как следствие, проходимость уменьшается по мере удаления от станций метрополитена. Таким образом, оценщик счел целесообразным принять корректировку на расстояние от метро.

Корректировка вводится на основании электронного справочника Оценщика (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1>).

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу ниже за определенный период. Перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4,38	-3 — 0	33
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-3,63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4,48	-3 — 0	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу ниже за определенный период. Перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-6,07	-6 — -3	29
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-6,07	-6 — -3	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу ниже за определенный период. Перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11,23	-16 — -13	28
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-11,23	-16 — -13	28

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу ниже за определенный период. Перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14,36	-18 — -14	28
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-14,36	-18 — -14	28

Площадь земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносилось корректировки.

Источник 1

Корректировка рассчитана на основе исследования зависимости удельной стоимости земельного участка от площади земельного участка в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2017 г.

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки" под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 125

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки" под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.

Источник 2

Исследования масштабных эффектов для земельных участков коммерческого назначения в городах и областях было произведено К.т.н. Яскевичем Е.Е. и Яскевичем А.Е. в статье «АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК)».

Удельные стоимости РС сопоставлялись с площадями земельных участков и производился корреляционно – регрессионный анализ (КРА) наличия стохастической связи между Рыночной стоимостью и Площадью земельного участка. Для наглядности, КРА сделан для всего города, где сильно сказывается влияние местоположения, а также для его отдельных частей, где постепенно влияние местоположения снижается.

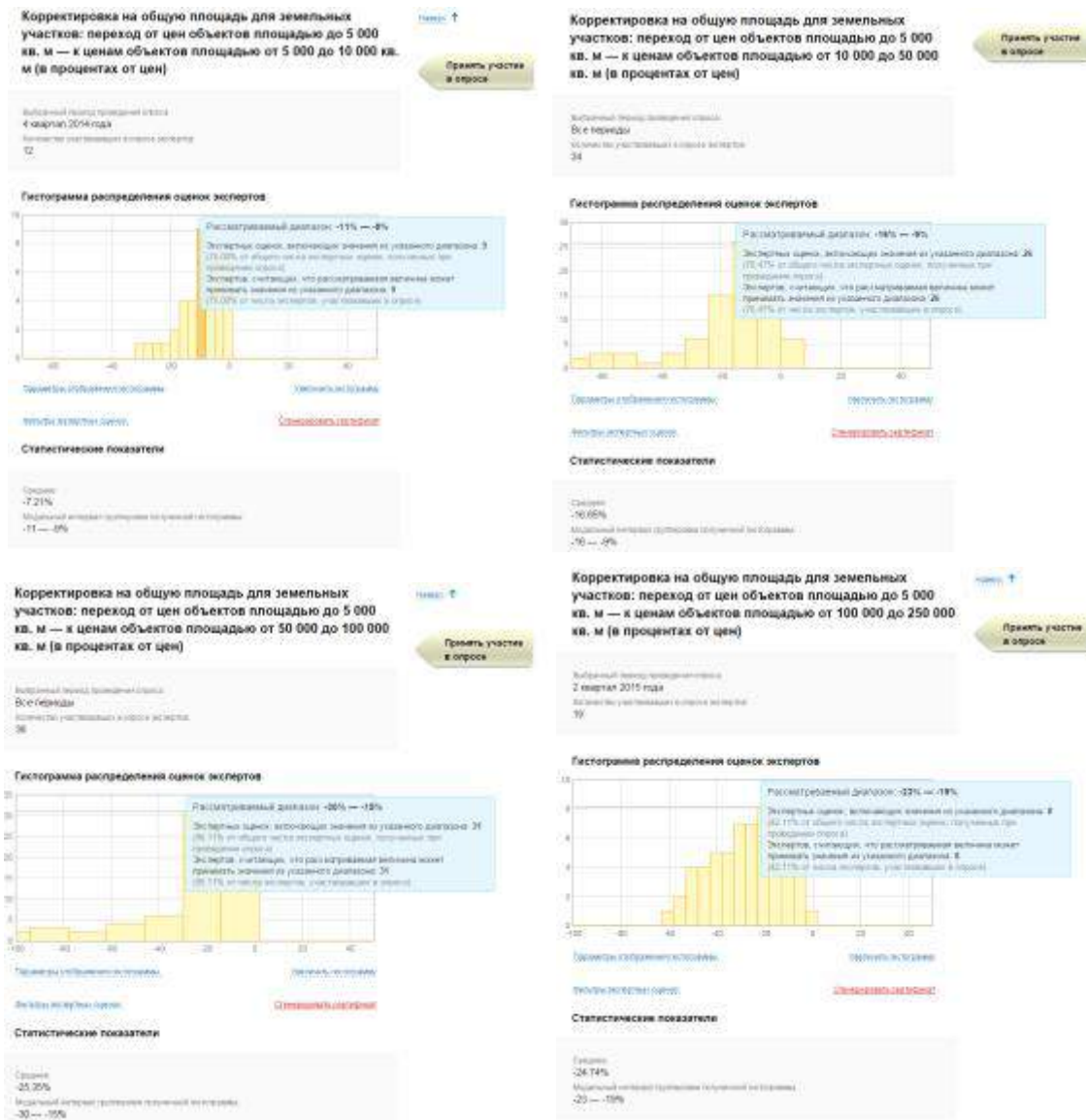
Результаты исследований представлены в графическом и табулированном виде.

Таблица 7. Сравнительные данные по регрессионным уравнениям

№ варианта	Расстояние от центра, км.	Выборка, шт.	Регрессионное уравнение	R	РС, руб./кв.м.			Соотношение 100/1000	Соотношение 1000/5000	Влияние местоположения
					Стоимость 100 кв.м.	Стоимость 1000 кв.м.	Стоимость 5000 кв.м.			
1	Весь город	35	$РС_k = 399\ 238 - 39\ 238 * L_n$ (Площадь ЗУ)	0,407	218 540	128 191	65 040	1,705	1,971	Очень сильное
2	3,0 - 11,5	17	$РС_k = 130\ 111 - 8\ 712 * L_n$ (Площадь ЗУ)	0,305	89 991	69 931	55 909	1,287	1,251	Сильное
3	5,8 - 9,5	12	$РС_k = 163\ 881 - 13\ 604 * L_n$ (Площадь ЗУ)	0,737	101 693	70 599	48 965	1,440	1,445	Слабое
4	6,0 - 8,3	8	$РС_k = 171\ 915 - 13\ 410 * L_n$ (Площадь ЗУ)	0,842	110 160	79 282	57 699	1,389	1,374	Незначительное

Источник: <http://срса.ru/Publications/031/>

Источник 3



http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnykh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-000-do-250-000-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=4664

Источник 4

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производствен-складского использования) показывает, что зависимость рыночной площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,744	-0,17	K s = (So/Sa) · 0,17
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,688	-0,20	K s = (So/Sa) · 0,20
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,670	-0,23	K s = (So/Sa) · 0,23
поселения до 50 тыс. человек	0,654	-0,26	K s = (So/Sa) · 0,26

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1458-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2018-goda>

Коммуникации

В предложениях по аренде объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество и отопление. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все» коммуникации. При этом подразумевается, что на каждом производственном объекте имеется вентиляция (в соответствии с требованиями СНиП). А обеспеченность телефонной связью в эпоху мобильной связи и интернета (3G и 4G -сетей) не является ценообразующим фактором.

Наибольшие арендные ставки запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны — все это увеличивает стоимость земли. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, стр. 135

Таблица 7.14

Вид коммуникаций	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Соответствующая поправка (в долях единиц)
транспортные подъездные пути	5%	15%	10%	1,1
электроэнергия	10%	20%	15%	1,15
газоснабжение	10%	25%	17,50%	1,175
остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)	5%	15%	10%	1,1
ИТОГО	30%	75%	53%	1,53

Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Наличие строений

← → ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

📄 Проложение 📍 Индекс 📄 Новая вкладка 📍 Индекс Карты — п... 📄 Помощиее звезде... 📄 <https://ba.eop-8.ru/>

Ассоциация
РАССТРОИТЕЛЕЙ И ОЦЕНЩИКОВ
Статриелт
некоммерческая организация

📄 Главная страница 📄 Мои объявления 📄 **Все объявления** 📄 Статистика рынка 📄 Цены сделок 📄 Статистика цен 📄 Экспертная и сервис 📄 Аналитика 📄 Контакты 📄 Услуги и программы

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2019 года

📄 Телераунд: Обновление удельной стоимости земельных участков (руб/кв.м) за 01.04.2019 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает что участки с ветхими зданиями и сооружениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вязкость ценной зависит от параметров, капитальности построек, использования материалов.

Итем отчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства Свободный (незастрахованный)	Площадь участка *	Величина поправки	Среднее значение
1	Земельный участок для строительства Свободный (незастрахованный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, кирпич, дерево) или природный камень), наличием ветхости и возможности вторичного использования материалов)	0,84	0,90	0,89

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Ценообразующие факторы для улучшений

Отличие цены предложения от цены сделки

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу.

Наиболее оптимальным методом расчета такой корректировки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию. В связи с этим для расчета данной поправки была предпринята попытка использования экспертного метода.

В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлтерских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики. Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ: Архангельск; Барнаул; Волгодонск; Воронеж; Екатеринбург; Киров; Москва; Находка; Омск; Пенза; Псков; Ростов-на-Дону; Санкт-Петербург; Саратов; Смоленск; Сызрань; Тверь; Ярославль¹⁶.

В ходе опроса были заданы вопросы о возможных скидках на торг при совершении следующих сделок:

- купля-продажа жилых объектов;
- аренда жилых объектов;
- купля-продажа объектов коммерческой недвижимости;
- аренда объектов коммерческой недвижимости;
- купля-продажа промышленной и складской недвижимости;
- аренда промышленной и складской недвижимости;
- купля-продажа земельных участков.

Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке. В ходе анализа были отмечены следующие особенности:

1. Для активных рынков эксперты называли меньшие скидки на торг. Это связано с тем, что активные развитые рынки характеризуются соответствующей информационной инфраструктурой, которая позволяет потенциальным продавцам точно назначать цену предложения объекта. Кроме того, число потенциальных покупателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности. Поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат.

Данная особенность отмечена как в разрезе разных регионов (скидки на торг в крупных городах меньше по сравнению с городами с малой численностью населения), так и для различных сегментов (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости).

2. Скидки на торг менее характерны для рынка аренды. Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи. Данный факт также объясняется большей развитостью рынка аренды коммерческой недвижимости. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок.

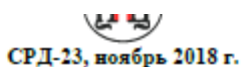
3. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. Эксперты отмечали, что в период значительного роста цен на недвижимость (особенно в сегменте жилой недвижимости) какие-либо скидки на торг были нехарактерны для рынка. После стабилизации цен практика предоставления скидок вернулась. По-видимому, такая практика объясняется тем, что дополнительные маркетинговые затраты, связанные с отказом какому-либо покупателю, с лихвой компенсируются ростом цен за период поиска нового потенциального

¹⁶ Источник информации: статья «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг», автор А.А. Марчук, опубликовано <http://www.fbk.ru/live/press.asp?aid=13263>

покупателя.

Российский рынок недвижимости в последние несколько лет переживал фазу активного развития. В основе большинства прогнозов лежали следующие предпосылки: дефицит качественного предложения, устойчиво растущий спрос со стороны как бизнеса, так и конечных потребителей, растущая доступность кредитных ресурсов. Финансовый кризис скорректировал оценки всех этих факторов, чем и вызвал столь острую реакцию - кризис сопровождался снижением цен и арендных ставок на объекты во всех сегментах коммерческой недвижимости.

В рамках настоящего Отчета, корректировка на уторговывание для объектов-аналогов депрессивного рынка принята на основании переговоров с представителями продавцов объектов-аналогов (контактные данные указаны в таблицах описания объектов-аналогов). Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в предложения закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, на срок экспозиции объекта, реальная цена по сделке выходит на 10-12 % ниже. Для объектов-аналогов активного рынка принята на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД № 23 2018 г. табл. 1.3.2, стр. 17 под редакцией Е. Е. Яскевича (данный справочник содержит цифровые расчетные параметры, полученные с помощью апробированных методик и программных продуктов, многие данные приведены из практических отчетов по оценке).



1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник информации: СРД 23, 2018 г.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statirel, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объектов	0,77	0,94	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Понятие местоположения, особенно для коммерческой недвижимости весьма обширно и включает в себя:

престижность окружения;

удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения (situs);

транспортная и пешеходная доступность объекта в том числе близость его к основным транспортным магистралям;

качество ближайшего окружения.

Престижность окружения определяют такие факторы, как:

престижность района и конкретной улицы (известность, историческая и архитектурная привлекательность);

архитектурная однородность окружения;

состояние и репутация ближайших объектов;

благоустройство территории (озеленение, состояние тротуаров, освещение и т. д.);

инфраструктура района (наличие аптек, магазинов, в том числе супермаркетов, гипермаркетов, а также торговых центров; наличие и удобство предприятий сферы услуг, в т.ч. общепита, салонов красоты, фитнес-центров, культурно-развлекательных центров и т. д.);

близость к паркам, садам, скверам и т. д.;

зона градостроительной ценности;

доступность деловых услуг (ксерокопирование, поставка офисных материалов, продаж и обслуживание оргтехники, профессиональные консультации и т. п.);

социальное окружение (жители микрорайона, соседние организации, их сотрудники, потенциальные клиенты и т.п.).

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Районы расположения объектов-аналогов являются разными по престижности, в связи с чем, требуется корректировка. Данные представлены ниже:

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)
ЦАО	224 300	29 100	269 700	51 100	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	129 900	19 100	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	126 500	15 700	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	125 400	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	139 600	16 500	55 900	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	141 100	21 300	52 100	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	43 300	5 700
ЮЗАО до ЧТК	125 900	15 100	153 300	25 100	49 900	6 300
ЮЗАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	166 300	31 100	66 600	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	151 900	26 700	61 200	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	155 900	24 300	47 900	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	147 900	26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	134 800	18 900	49 900	5 900

* Расценки для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД
 ** Расценки для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД
 *** Расценки для произ.-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижаются на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД

<https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-vedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html>

Расположение относительно основных транспортных магистралей

Возможность визуализации объекта с улицы - для нежилых торгово-сервисных помещений (свободное назначение) - играет важную роль.

Доступность объекта (транспортная/пешеходная)

Для коммерческого помещения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность объекта самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость. Таким образом, расположение объектов вблизи станций метрополитена формирует наибольший человеко-поток, и, как следствие, проходимость уменьшается по мере удаления от станций метрополитена. Таким образом, оценщик счел целесообразным принять корректировку на расстояние от метро.

Корректировка вводится на основании электронного справочника Оценщика (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1>).

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок раскрываемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.38	-3 — 0	33
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-3.63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4.48	-3 — 0	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок раскрываемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-8.07	-6 — -3	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу ниже за определенный период (периоды для соответствующей строки в столбце «Период»).

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11,23	-16 — -15	28
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-11,23	-16 — -13	28

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу ниже за определенный период (периоды для соответствующей строки в столбце «Период»).

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14,36	-18 — -14	28
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-14,36	-18 — -14	28

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов существенно отличается от площади объектов оценки.

Корректировка принята на основании сервиса «Электронный справочник оценщика». «Электронный справочник оценщика» - это электронный справочник, содержащий информацию о широком круге характеристик и показателей различных рынков, полученную на основе опросов экспертов, разработанный командой профессиональной сети «Оценщики и эксперты» при поддержке НП «СРОО «Экспертный совет». (Сайт профессиональной сети: Ocenshiki-i-Experty.ru). Информация представлена ниже.

Таблица 7.15

Источник информации	Диапазон площади	Коэффициент корректировки
	до 100 кв.м.	1
http://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=-1	от 100 до 500 кв.м.	0,9225
https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=4612	от 500 до 2 500 кв.м.	0,8488
https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=-1	от 2 500 до 5 000 кв.м.	0,8167

Источник информации: <https://ocenshiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/930>

← → ↻ 📄 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1588-na-mashtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Приложения Входящие Почта Яндекс Облачные хранилища Без темы Яндекса Строкичеловек - Я Деловые Игры Новая вкладка Центральная панель

Ассоциация СтатРиелт
развитие рынка недвижимости
недвижимостная организация

Прогноз недвижимости Аналитика недвижимости База недвижимости Статистика рынка Для оценки Обследования рынка Экспозиция и рынок Анализ рынка Комиссия на рынке Статьи и публикации

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\alpha}$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден. ед./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
α – коэффициент возмощения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «сторминивиль» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учитна «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построен график тренда зависимости удельной цены от общей площади выделены коэффициенты возмощения:

назначение	К. возмощения	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,57	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,668

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{\alpha}$$

Кs – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S0 – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,
α – коэффициент возмощения.

01.10.2018

Калькулятор расчета корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_0 \text{ кв.м.}}{S_a \text{ кв.м.}} \right)^{\alpha \text{ возмощения}}$

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1588-na-mashtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Техническое состояние здания

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	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость», стр.229, табл.137 под ред. Лейфера Л.А.

Качество отделки

Техническое состояние: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

5.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 145.

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	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость», стр.229, табл.137 под ред. Лейфера Л.А.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,02	1,08	1,05
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,11	1,18	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,72	0,82	0,77
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,13	1,26	1,19

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/168-korrektirovki-individualnykh-domov/1759-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnoy-doma-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. Развитие ситуации в РФ в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- ✓ Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование при продаже).
- ✓ Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м земельного участка населенных пунктов, под коммерческое строительство, расположенного в САО города Москва, составляет от 15 400 руб. до 39 400 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта (административного округа, удаленности от главных магистралей города, удаленности от метро), передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров¹⁷.
- ✓ Согласно данным проведенного анализа, диапазон рыночной стоимости 1 кв. м отдельно-стоящих зданий офисного назначения в САО города Москва, составляет от 42 000 до 110 000 рублей, с учетом НДС и с учетом прав на земельный участок. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, состояния внутренней отделки, окружающей застройки, и других ценообразующих параметров¹⁸.
- ✓ Согласно данным проведенного анализа, диапазон арендной ставки 1 кв. м помещений офисного назначения класса С, расположенных в САО города Москва, составляет от 10 800 руб. до 13 200 рублей, без учета НДС. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, состояния внутренней отделки, окружающей застройки, и других ценообразующих параметров¹⁹.
- ✓ Значение ставки капитализации для помещений офисного назначения, расположенных в городе Москва, по итогам 2018 года, имеет диапазон от 11,0 % до 15,6 %.
- ✓ Уровень вакантных площадей для офисной недвижимости, расположенных в городе Москва, в среднем составляет 10,6 %.
- ✓ Объекты офисной недвижимости, расположенные в городе Москва, имеет средний показатель ликвидности, срок реализации нежилых помещений составляет в среднем 5,5 месяцев.
- ✓ Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 сотки земельного участка населенных пунктов, под коммерческое строительство, расположенного в городе Пенза, составляет от 277 700 руб. до 857 100 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров.
- ✓ Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 сотки земельного участка населенных пунктов, под индивидуальную жилую застройку в городе Пенза, составляет от 38 750 руб. до 125 000 рублей.

¹⁷ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

¹⁸ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

¹⁹ Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты»

Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров.

- ✓ *Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м жилого дома, расположенного в городе Пенза, составляет от 11 300 руб. до 29 500 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, материала стен, качества прав, наличия коммуникаций и других ценообразующих параметров.*
- ✓ *Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м офисной недвижимости, расположенной в городе Пенза, составляет от 40 400 руб. до 72 700 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества отделки, качества прав и других ценообразующих параметров.*
- ✓ *Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 сотки земельного участка под размещение гостиницы в Кабардино-Балкарской республике, Эльбрусском районе, составляет от 400 000 руб. до 1 100 000 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров.*
- ✓ *Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м гостиничной недвижимости в Кабардино-Балкарской республике, Эльбрусском районе, составляет от 47 100 руб. до 88 800 рублей. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества отделки, качества прав и других ценообразующих параметров.*

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ 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;
- ✓ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективным использованием объектов оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- физическая возможность – выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- законодательно разрешенное использование - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- финансовая целесообразность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- максимальная продуктивность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного использования представлены на *рис. 8.1*.

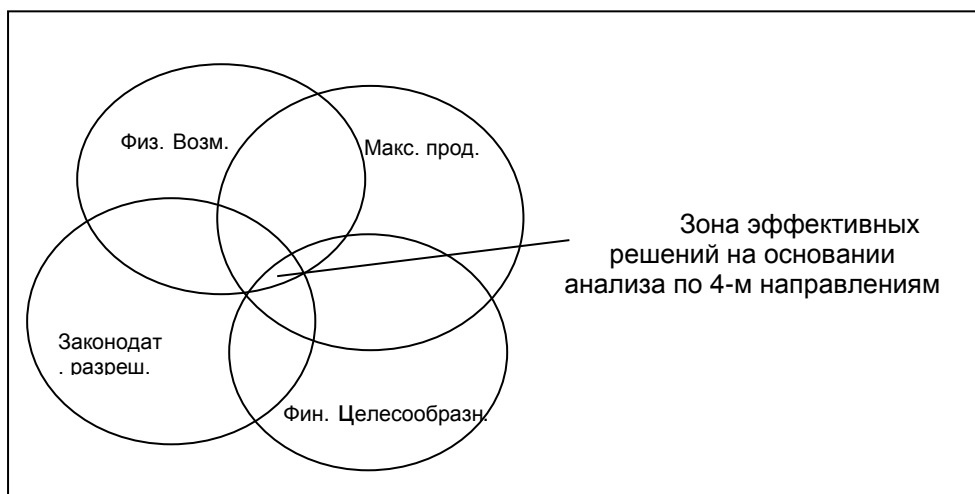


Рисунок 14. - Графическое представление анализа наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки представлен в следующей таблице.

Таблица 8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Параметр	Характеристика
1	Физическая возможность	Как следует из характеристик объекта оценки, наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование объекта оценки по его целевому назначению – в качестве помещений коммерческого и жилого назначения.
2	Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве помещений коммерческого и жилого назначения) полностью соответствует его разрешенному использованию).
3	Финансовая целесообразность	Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве помещений коммерческого и жилого назначения) должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание).
4	Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объект оценки обеспечивают максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по его целевому назначению – в качестве помещений коммерческого и жилого назначения.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – текущее использование:

8.3 Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- ✓ 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.

8.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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 воспроизводство (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 воспроизводство или замещения воспроизводства 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.

В связи с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов по затратному подходу, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в части жилого дома и здания кафе с гостиницей, для того, чтобы не исказить итоговый результат оценки промежуточными значениями, имеющими высокий уровень погрешности.

Затратный подход является возможным для оценки рыночной стоимости нежилых зданий, однако в полной мере не отражает текущий уровень цен на рынке коммерческой недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход в отношении нежилого здания, расположенного в городе Москва.

8.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.13 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

8.3.3 Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов 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.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемые объекты могут приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости Объектов оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.16 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход в отношении нежилого здания, расположенного в городе Москва.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

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

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

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

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD),$$

где: V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.1.1 РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка 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.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;

- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

В соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «операции по реализации земельных участков (долей в них)» не признаются объектами налогообложения. Продажа прав аренды (статья 39 НК РФ) не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности. Следовательно, при операциях по передаче (продаже, переуступке) права на заключение договора аренды возникает обязательство по уплате НДС.

Определение стоимости земельного участка

В соответствии с общепринятой методикой, рыночная стоимость может быть определена следующими методами:

1. метод сравнения продаж;
2. метод выделения;
3. метод распределения;
4. метод капитализации земельной ренты;
5. метод остатка;
6. метод предполагаемого использования.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым.

В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

В связи с наличием достаточного количества информации по сделкам с земельными участками в данном районе, в рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости земельных участков проводится методом сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

➤ Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

➤ Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

➤ Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

➤ Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

➤ Согласование скорректированных цен сопоставимых земельных участков и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в Московской области.

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

Оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 сопоставимых земельных участка. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице ниже.²⁰

Расчет корректировок.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

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 коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. Реклама объявления с предложениями зачастую не соответствует тексту самого объявления. Оценщик проводил прозвон по предоставленному в объявлении телефону и выяснил, что представитель собственника имел ввиду. (все телефонные номера, по которым можно связаться с представителями собственников объектов-аналогов указаны в Отчете).

Стоимостные поправки делятся на два подвида:

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 кв. м, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и прочее).

При этом, для достижения верного результата необходимо соблюдать следующий порядок проведения корректировок:

В первую очередь используются процентные корректировки (если имеется несколько процентных поправок порядок их применения не имеет значения);

Далее применяются стоимостные корректировки (абсолютные). Порядок применения стоимостных корректировок также не имеет значения. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. В данном случае, для расчета в качестве единицы измерения была выбрана 1 сотка площади земельного участка.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Цены на объекты-аналоги корректировались с учетом параметров, по которым объекты отличаются от объекта оценки.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу.

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось на основании анализа скорректированных цен продажи (предложений) объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Таблица 8.2

Выбор объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	г. Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 5с5	г. Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 16С2	г. Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 34	г. Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 12
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена предложения, руб.	17 000 000	15 000 000	160 000 000	185 000 000
Площадь, кв.м.	1 100	700	6 300	6 300
Цена за 1 кв.м., руб.	15 455	21 429	25 397	29 365
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Описание	<p>Продается земельный участок площадью 11,04 сот., расположенный по адресу: г.Москва,Ул.Зорге,вл 5(САО) в непосредственной близости к крупным транспортным узлам,таким как станция метро Хорошово(450м),Полежаевская(600м) и МЦК Зорге. Вид разрешенного использования: размещение объектов торговли,общественного питания и бытового обслуживания,обслуживание и хранение автотранспортных средств. Все центральные коммуникации имеются на границе участка. кадастровый номер: 77:09:0005005:1013.</p>	<p>Земельный участок для эксплуатации административного здания, общей площадью 699 кв.м. расположено здание, подлежащее реконструкции, общей площадью 372,9 кв.м.</p> <p>Продажа или участие в девелоперском проекте.</p> <p>На участке располагается 2-х этажное здание площадью 252,6 кв.м. Здание оформлено в собственность. Участок в аренде до 2027 г</p>	<p>Предлагается продажа инвестпроекта на севере Москвы, в Савеловском районе по адресу: ул. 2-я Хуторская, вл. 34. Здесь, на территории бывшей промышленной зоны расположены несколько малэтажных зданий общей площадью 1500 кв. м. Они находятся на двух примыкающих друг к другу земельных участках площадью 0,23 и 0,4 Га, оформленных в аренду по долгосрочному договору до 2064 г. Суммарная площадь рассматриваемого ЗУ составляет 0,63 Га.</p>	<p>Земельные участки в долгосрочной аренде. Общая площадь земельных участков: 0,6245 Га. В настоящий момент на земельных участках расположен автосервис и сауна. Предварительно проработана возможность получение ГПЗУ на жилье или апартаменты. Подробности по телефону.</p>
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/193702164/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194509037/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203792023/	https://www.cian.ru/sale/commercial/201962072/
	Телефоны: 8 967 095-00-22	Телефоны: 7 925 152-47-02	Телефоны: 8 985 222-54-01	Телефоны: 8499 653-94-11

Расчет стоимости земельного участка, представлен в таблице ниже.

Таблица 8.3

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) , руб.		?	17 000 000	15 000 000	160 000 000	160 000 000
Общая площадь, га		1 281	1 100	700	6 300	6 300
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м.		15 455	21 429	25 397	25 397
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 455	21 429	25 397	25 397
1.2. Качество прав на земельный участок		собственник передает покупателю право долгосрочной аренды	собственник передает покупателю право краткосрочной аренды	собственник передает покупателю право краткосрочной аренды	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды	собственник передает покупателю право долгосрочной аренды
Корректировка, %			11,8%	11,8%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		17 279	23 958	25 397	25 397
2. Условия финансирования		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
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		17 279	23 958	25 397	25 397
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		17 279	23 958	25 397	25 397
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2019 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		17 279	23 958	25 397	25 397
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м.		15 033	20 843	22 095	22 095
5. Категория и разрешенное использование земельного участка						
5.1 Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2 Вид разрешенного использования		для эксплуатации административных помещений банка	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование	Под коммерческое использование
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Местоположение						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.1. Доступность объекта (транспортная)		г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	г. Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 5с5	г. Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 16С2	г. Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 34	г. Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 12
Корректировка, %			5%	5%	5%	5%
6.2. Окружение объекта		Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь земельного участка, кв.м		1 281	1 100	700	6 300	6 300
Корректировка, %			0%	-10%	9%	9%
7.2. Форма земельного участка		<u>Удобная для застройки.</u> Прямоугольная форма (квадратная форма).	<u>Удобная для застройки.</u> Прямоугольная форма (квадратная форма).	<u>Удобная для застройки.</u> Прямоугольная форма (квадратная форма).	<u>Удобная для застройки.</u> Прямоугольная форма (квадратная форма).	<u>Удобная для застройки.</u> Прямоугольная форма (квадратная форма).
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.4. Наличие строений под снос		Отсутствуют	Отсутствуют	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка, %			0%	9%	9%	9%
8. Дополнительные характеристики						
8.1. Доступные инженерные коммуникации		По границе, есть возможность подведения	По границе, есть возможность подведения	По границе, есть возможность подведения	По границе, есть возможность подведения	Инженерные коммуникации находятся на участке.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			5%	4%	23%	23%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 785	21 677	27 177	27 177
Общая валовая коррекция, %			5%	24%	23%	23%
Коэффициенты весомости			0,3111	0,2267	0,2311	0,2311
Коэффициент вариации		23,69%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м.	22 386				
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м.	28 676 466				

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

Качество прав

Обременение

Корректировка не проводилась, поскольку земельный участок, на котором расположен объект оценки, и все аналоги не отличаются по данному параметру.

Качество прав на земельный участок

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, передается на правах долгосрочной аренды, объекты-аналоги №№ 3,4 также предлагаются на правах долгосрочной аренды. Корректировка равна 0 %. Объекты-аналоги №№ 1,2 предлагаются на правах краткосрочной аренды. Корректировка принята на основании справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А. и составила значение для объектов-аналогов №№ 1,2 значение на уровне $(0,85/0,76-1) = 11,8 \%$.

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2017 г

Условия финансирования

Так как финансовые условия рыночные, т.е. без привлечения заемных источников финансирования, корректировка по данному фактору не проводилась.

Особые условия

В данном случае особые условия не зарегистрированы. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, Оценщик счел целесообразным принять значение корректировки на уровне 0%.

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. В данном случае объекты-аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 12-14% ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник информации: СПД 23, 2018 г.

Корректировка принята на уровне -13 % для земельных участков, расположенных в городе Москва.

Категория земельного участка

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, и объекты аналоги относятся к категории земель населенных пунктов (земли поселений), вид разрешенного использования – для строительства объектов коммерческого (административного) назначения. Корректировка не вводится.

Местоположение

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

конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Объекты-аналоги расположены в различных районах Москвы, в связи с чем, вводилась корректировка.

Средние запрашиваемые базовые цены продажи и аренды за 1 м² на рынке коммерческой недвижимости на конец 4 кв. 2017 г.

Административный округ	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)	Продажа (руб./м ²)	Аренда (руб./м ² /год)
ЦАО	224 300	29 100	269 700	51 100	-	-
СВАО до ЧТК	118 300	12 700	129 900	19 100	59 800	6 700
СВАО после ЧТК	109 700	11 300	126 500	15 700	51 400	5 400
ВАО до ЧТК	115 600	11 900	125 400	18 300	47 200	5 900
ВАО после ЧТК	106 700	10 100	139 600	16 500	55 900	6 000
ЮВАО до ЧТК	121 600	13 400	141 100	21 300	52 100	5 700
ЮВАО после ЧТК	111 300	12 100	127 300	17 200	41 300	5 700
ЮАО до ЧТК	125 900	15 100	155 300	25 100	49 900	6 300
ЮАО после ЧТК	115 100	13 600	142 500	21 600	57 300	6 500
ЮЗАО до ЧТК	151 100	19 200	160 300	28 300	63 500	6 700
ЮЗАО после ЧТК	137 600	16 700	145 900	20 500	60 200	6 100
ЗАО до ЧТК	163 900	21 300	166 300	31 100	66 600	6 900
ЗАО после ЧТК	141 500	14 500	151 900	26 700	61 200	6 500
СЗАО до ЧТК	148 300	21 400	155 900	24 300	47 900	6 300
СЗАО после ЧТК	126 300	14 600	131 700	16 200	45 600	6 700
САО до ЧТК	127 900	14 900	147 900	26 100	61 300	6 300
САО после ЧТК	112 000	15 700	134 800	18 900	49 900	5 900

* Распределение для офисных объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижается на 8 – 12% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.
 ** Распределение для торговых объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижается на 9 – 14% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.
 *** Распределение для производственно-складских объектов, расположенных за МКАД в границах "старой Москвы" снижается на 2 – 5% по сравнению с объектами, расположенными между ЧТК и МКАД.

<https://maxyline.ru/analitika/obzor-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-moskvy-po-itogam-2017-goda.html>

В качестве анализируемого параметра Оценщик принимает ставки аренды по офисным помещениям, как наиболее достоверно отражающий различие в престижности районов расположения.

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 8.4

Корректировка на престижность района расположения

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение	г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	г. Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 5с5	г. Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 16С2	г. Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 34	г. Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 12
Административный округ	САО после ЧТК	САО до ЧТК	САО до ЧТК	САО до ЧТК	САО до ЧТК
Арендные ставки, руб./кв. м/год	15 700	14 900	14 900	14 900	14 900
Корректировка, %		5%	5%	5%	5%

Источник: расчеты Оценщика

Доступность объекта (транспортная/пешеходная)

Для коммерческого помещения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность данного помещения самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость, транспортный поток. Таким образом, расположение объектов вблизи станций метрополитена формирует наибольший человеко-поток, и, как следствие, проходимость уменьшается по мере удаления от станций метрополитена. В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги

расположены в пешеходной доступности от станций метрополитена. Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка принята на уровне 0%.

КОРРЕКТИРОВКА НА ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь

Размеры земельного участка имеют свою градацию по стоимости:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

В рынке земли стоимость большего земельного участка меньше стоимости меньшего по площади земельного участка в расчете на удельный показатель.

Корректировка рассчитана на основе исследования зависимости удельной стоимости земельного участка от площади земельного участка в Справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера, 2017 г.

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости "Земельные участки" под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.

Корректировки для объектов-аналогов №1-№4 определены в таблице:

Таблица 8.5

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Наименование	Земельный участок объекта оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь земельного участка, кв. м	1 281	1 100	700	6 300	6 300
Корректировка, %		0%	-10%	9%	9%

Источник: расчеты Оценщика

Форма земельного участка

Корректировка не проводилась, поскольку земельный участок, на котором расположен объект оценки, и все аналоги не отличаются по данному параметру.

Топография

Корректировка не проводилась, поскольку земельный участок, на котором расположен объект оценки, и все аналоги не отличаются по данному параметру.

Состояние участка

Оцениваемый земельный участок в рамках настоящего Отчета оценивается как свободный. Объект-аналог № 1 также свободный участок, на аналоги №№ 2-4, на котором расположена недвижимость под снос. Корректировка принята на основании данных, представленных на сайте Статриелт, и составила для объектов-аналогов №2-4 значение на уровне $(1/0,92-1) = 9\%$.

← → ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

📄 Приложения 📄 Яндекс 📄 Новая вкладка 📍 Яндекс.Карты — п... 📄 Помещение забот... 📄 [https://balor-8.ru/...](https://balor-8.ru/)

Ассоциация
СтатРиелт
МАККИМЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

📄 Подать объявление 📄 Все объявления 📄 **Базис недвижимости** 📄 Статистика рынка 📄 ДЗЗ услуги 📄 Сервисы для клиентов 📄 Услуги для партнеров 📄 Акции и скидки 📄 Контакты и адрес 📄 Статьи и публикации

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2019 года

Таблица: Корректировки стоимости земельных участков (руб./кв.м) 01.04.2019 (1)

Исследование рынка земельных участков показывает что участки с ветхими зданиями и сооружениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Факторы такой разницы от материалов, капитальности построек, использованных материалов.

Итого расчеты СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для сравнения	Площадь участка, кв. м	Величина стоимости, руб./кв.м	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования земельного участка).	0,94	0,90	0,92

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Доступные инженерные коммуникации

Корректировка не проводилась, поскольку земельный участок, на котором расположен объект оценки, и все аналоги не отличаются по данному параметру.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования земельным участком, общей площадью 1 281 кв. м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 28 676 466 рублей, с учетом НДС.

Выбор объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Гоголя, 10	Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Свердлова	Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы	Пензенская область, Пенза, р-н Первомайский, проезд 1-й Батайский, 20А
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена предложения, руб.	4 149 000	8 000 000	19 000 000	400 000
Цена за 1 сот, руб.	592 714	432 432	351 852	277 778
Площадь земельного участка, сот	7,0	18,5	54,0	1,4
Площадь имеющихся строений, кв. м	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под коммерческое использование	под коммерческое использование	под коммерческое использование	под коммерческое использование
Описание	Земельный участок 7 сот . В соб., первая линия , по свидетельству разрешенное строительство магазина до 1000 м2. Очень большой автомобильный трафик .Участок прямоугольной формы .	Продам Земельный участок по ул. Свердлова , 1 линия, 51 на 35 метров, все коммуникации на границе участка, хороший трафик, удобная транспортная развязка, подходит для размещения: Производственно-складских помещений, ТЦ, АЗС, Автотехцентров, Автосалонов, и т. д. Цена: 8 000 000 руб.	Коммерческий земельный участок с договоренностью на строительство магазина для федеральной торговой сети. Кадастровый номер 58:29:1008003:84. Общая площадь 0,5 Га (54 сот., 5 420 кв.м.). Один из основных видов разрешенного использования: магазины торговой площадью не более 3 000 кв.м. Коэффициент застройки для нежилых зданий - не более 70%. Коммуникации на границе участка.3У в аренде: договор подписан 10.11.2017г. на неопределенный срок.	Участок в районе фабрики игрушек, размером 1212 м. В собственности.
Источник информации	https://penza.cian.ru/sale/commercial/200890083/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/198859606/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/205028306/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/204499147/

Расчет стоимости земельного участка, представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) , руб.		?	4 149 000	8 000 000	19 000 000	400 000
Общая площадь, сотка		7,95	7,0	18,5	54,0	1,4
Цена для объектов-аналогов	руб./сотка		592 714	432 432	351 852	277 778
1. Качество прав						
1.1. Обременение		Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		592 714	432 432	351 852	277 778
1.2. Качество прав на земельный участок		собственность	собственность	собственность	долгосрочная аренда	собственность
Корректировка, %			0,0%	0,0%	17,6%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		592 714	432 432	413 778	277 778
2. Условия финансирования		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
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		592 714	432 432	413 778	277 778
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		592 714	432 432	413 778	277 778
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		26 марта 2019 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		592 714	432 432	413 778	277 778
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-12,7%	-12,7%	-12,7%	-12,7%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м.		517 440	377 514	361 228	242 500
5. Категория и разрешенное использование земельного участка						
5.1 Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2 Вид разрешенного использования		Для размещения административных зданий	под коммерческое использование	под коммерческое использование	под коммерческое использование	под коммерческое использование
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Местоположение		Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Гоголя, 10	Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Свердлова	Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы	Пензенская область, Пенза, р-н Первомайский, проезд 1-й Батайский, 20А

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.1. Престижность района		Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Спальные микрорайоны высотной застройки	Окраины городов
Корректировка, %			0,00%	0,00%	25,00%	61,00%
6.2. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Физические характеристики						
7.1. Площадь земельного участка, сот.		7,95	7,00	18,50	54,00	1,44
Корректировка, %			0%	11%	21%	0%
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.4. Состояние участка		Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Дополнительные характеристики						
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			0,00%	11,00%	46,00%	61,00%
Скорректированная цена	руб./сотка		517 440	419 040	527 393	390 425
Общая валовая коррекция, %			0,00%	11,00%	46,00%	61,00%
Коэффициенты весомости			0,33	0,30	0,20	0,16
Коэффициент вариации		14,90%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./сотка		469 269,00			

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.			3 730 689		

Источник: расчеты Оценщика

Корректировки к аналогам для оценки рыночной стоимости земельного участка применяются исходя из тех же рассуждений и методики, что и при расчете рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, сравнительным подходом.

Корректировка на торг

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 12-14% ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Корректировка принята на основании средних городов, и составила значение на уровне -12,7 % для земельных участков, расположенных в городе Пенза.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировок. недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7

Источник информации: СРД 23, 2018 г.

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 8.8

Корректировка на престижность района расположения

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6. Местоположение	Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Гоголя, 10	Пензенская область, Пенза, р-н Ленинский, ул. Свердлова	Пензенская область, Пенза, р-н Октябрьский, ул. 65-летия Победы	Пензенская область, Пенза, р-н Первомайский, проезд 1-й Батайский, 20А
6.1. Престижность района	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Спальные микрорайоны высотной застройки	Окраины городов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	25,00%	61,00%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8.9

Выбор объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Местоположение объекта	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, Ижевская ул., 11	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, Черниговский пятый проезд, 26г	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, к/п Дубрава	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, улица Чебышёва, 103	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, Подольская ул., 59
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена предложения, руб.	650 000	650 000	2 500 000	700 000	950 000
Цена за 1 сот, руб.	81 250	130 000	121 951	100 000	109 573

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь земельного участка, сот	8,00	5,00	20,50	7,00	8,67
Площадь имеющихся строений, кв. м	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Описание	Продается земельный участок по ул. Ижевской-11 (Кривозерье) 8 соток. Все коммуникации по участку. Цена 650 тыс. рублей	Участок под строительство жилого дома прямоугольной формы, с ровной поверхностью. Все виды коммуникации в шаговой доступности! Все вопросы по телефону! Не большой торг уместен!	Участок 20,5 соток. Свет, газ, слив индивидуальный. Участок находится в коттеджном охраняемом поселке "Дубрава." Подробности по телефону.	Продам земельный участок 7 соток г. Пенза ул. чебышева 103 . Документы все в порядке . Собственник . Все коммуникации на участке есть . Рядом расположенны школа,садик,остановка ,магазины. Красивая зелёная местность . Жилая улица . Реальному покупателю кадастровый номер пришлю . Звоните в любое время , отвечу на все ваши вопросы .	Продаю участок площадью 867 кв. м. по ул. Подольская. Участок ровный, с небольшим уклоном. Великолепный вид на город. Вода, свет проходят по границе участка. Газ в 50 метрах. Собственность, ИЖС. межевание выполнено.
Источник информации	https://penza.cian.ru/sale/suburban/205975604/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-penza-1223810002	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-penza-258356037	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-penza-264168019	https://penza.cian.ru/sale/suburban/201716479/

Расчет стоимости земельного участка, представлен в таблице ниже.

Таблица 8.10

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения) , руб.		?	650 000	650 000	2 500 000	700 000	950 000
Общая площадь, сотка		9,28	8,00	5,00	20,50	7,00	8,67
Цена для объектов-аналогов	руб./сотка		81 250	130 000	121 951	100 000	109 573
1. Качество прав							
1.1. Обременение		Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		81 250	130 000	121 951	100 000	109 573
1.2. Качество прав на земельный участок		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		81 250	130 000	121 951	100 000	109 573

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
2. Условия финансирования		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
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		81 250	130 000	121 951	100 000	109 573
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		81 250	130 000	121 951	100 000	109 573
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		26 марта 2019 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		81 250	130 000	121 951	100 000	109 573
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-12,7%	-12,7%	-12,7%	-12,7%	-12,7%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м.		70 931	113 490	106 463	87 300	95 657
5. Категория и разрешенное использование земельного участка							
5.1 Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2 Вид разрешенного использования		Под индивидуальную жилую застройку	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Местоположение		Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, Ижевская ул., 11	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, Черниговский пятый проезд, 26г	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, к/п Дубрава	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, улица Чебышёва, 103	Пензенская область, г. Пенза, р-н Первомайский, Подольская ул., 59
Корректировка, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.1. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	Хорошая пешеходная и транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2 Окружение объекта		Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
7. Физические характеристики							

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	
7.1. Площадь земельного участка, сот.		9,28	8,00	5,00	20,50	7,00	8,67	
Корректировка, %			0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
7.3. Топография		<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
7.4. Состояние участка		<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
8. Дополнительные характеристики								
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	
Выводы								
Общая чистая коррекция, %			0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб./сотка		70 931	113 490	111 787	87 300	95 657	
Общая валовая коррекция, %			12,70%	12,70%	17,70%	12,70%	12,70%	
Коэффициенты весомости			0,20	0,20	0,19	0,20	0,20	
Коэффициент вариации		18,51%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%					
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./сотка	95 524,00						
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.	886 463						

Источник: расчеты Оценщика

Корректировки к аналогам для оценки рыночной стоимости земельного участка применяются исходя из тех же рассуждений и методики, что и при расчете рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59, сравнительным подходом.

Выбор объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Местоположение объекта	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, село Терскол, поляна Азау	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, Терскол село	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, парк Приэльбрусье	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, пос. Терскол	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, пос. Терскол	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, п. Тегенекли
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Цена предложения, руб.	6 000 000	5 500 000	16 000 000	9 000 000	5 250 000	10 200 000
Цена за 1 сот, руб.	1 000 000	1 100 000	1 000 000	750 000	1 050 000	1 020 000
Площадь земельного участка, сот	6,00	5,00	16,00	12,00	5,00	10,00
Площадь имеющихся строений, кв. м	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид разрешенного использования	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы
Права	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Описание	Продается земельный участок в Приэльбрусье, на поляне Азау. Общая площадь 6 сот, все коммуникации подведены, канализация. Участок находится вдоль федеральной трассы, назначение - под строительство гостиницы на 40 мест. Земля находится в долгосрочной аренде.	Разрешенный вид строительства (гостиница). Находится в центре у главной дороги.	Участок находится в ПРИЭЛЬБРУСЬЕ, КБР, пос. Нижний Азау. Рядом с участком в зоне видимости находится гостиница "Пик Европы". На участке есть родник с горной водой. Участок находится в собственности. Участок находится в непосредственной близости с гостиницей "Пик Европы". До строящейся лыжной трассы и нового подъёмника 15 минут пешком. 16 соток.	Продается земельный участок в посёлке Терскол. Участок ровный в тихом уютном месте. Рядом течёт чистый родник. До поляны Чебет 2 км, до поляны Азау 2 км. Идеальное место для строительства гостиницы, кафе и тд. Участок находится в собственности. Имеются все документы под строительство. Идеальное место для отдыха. 750 тыс за сотку.	Участок 5 соток в очень удобном, хорошем, красивом месте. С солнечной стороны, красивый вид. В черте посёлка. Не далеко от дороги. Удобно и до Чегета и до Азау. Возможен обмен.	Участок в ПРИЭЛЬБРУСЬЕ. В собственности. Весь пакет документов. На первой линии. При выезде с п. Тегенекли. Находится на границе и к национальному парку Приэльбрусье не относится, что является огромным плюсом, ведь это не создаст проблем при освоении туристических зон. Отличное место для строительства гостиницы
Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elbrus-257000859	https://nalchik.cian.ru/sale/suburban/186899566/	https://100realty.ru/elbrus/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-elbruskiy-rayon-kabardino-balkarskaya-respublika-natsionalnyy-park-prielbruse-2750447	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elbrus-259951123	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elbrus-255816405	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elbrus-163822971

Расчет стоимости земельного участка, представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Цена продажи (предложения) , руб.		?	6 000 000	5 500 000	16 000 000	9 000 000	5 250 000	10 200 000
Общая площадь, сотка		1,20	6,00	5,00	16,00	12,00	5,00	10,00
Цена для объектов-аналогов	руб./сотка		1 000 000	1 100 000	1 000 000	750 000	1 050 000	1 020 000
1. Качество прав								
1.1. Обременение		Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены	Обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		1 000 000	1 100 000	1 000 000	750 000	1 050 000	1 020 000
1.2. Качество прав на земельный участок		долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %			0,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена	руб./сотка		1 000 000	946 000	860 000	645 000	903 000	877 200
2. Условия финансирования		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
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		1 000 000	946 000	860 000	645 000	903 000	877 200
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		1 000 000	946 000	860 000	645 000	903 000	877 200
4. Условия рынка								
4.1. Изменение цен во времени		26 марта 2019 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		1 000 000	946 000	860 000	645 000	903 000	877 200
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м.		870 000	823 020	748 200	561 150	785 610	763 164
5. Категория и разрешенное использование земельного участка								
5.2 Вид разрешенного использования		Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения. По документу: для строительства коттеджа	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы	для строительства гостиницы

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
6. Местоположение		Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, село Терскол, поляна Азау	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, Терскол село	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, парк Приэльбрусье	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, пос. Терскол	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, пос. Терскол	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, п. Тегенekli
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
6.1. Доступность объекта (транспортная)		<u>Хорошая пешеходная и транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	<u>Хорошая пешеходная и транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	<u>Хорошая пешеходная и транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	<u>Хорошая пешеходная и транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	<u>Хорошая пешеходная и транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	<u>Хорошая пешеходная и транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта	<u>Хорошая пешеходная и транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановок общественного транспорта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Окружение объекта		Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона	Лесополоса, жилая зона
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
7. Физические характеристики								
7.1. Площадь земельного участка, сот.		1,20	6,00	5,00	16,00	12,00	5,00	10,00
Корректировка, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.	Удобная для застройки.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
7.3. Топография		<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место	<u>Очень удобная</u> для строительства. Ровное место
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
7.4. Состояние участка		<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.	<u>Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.</u> Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
8. Дополнительные характеристики								

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
8.1. Доступные инженерные коммуникации		Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка	Инженерные коммуникации находятся на границе участка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Выводы								
Общая чистая коррекция, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сотка		870 000	823 020	748 200	561 150	785 610	763 164
Общая валовая коррекция, %			13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Коэффициенты весомости			0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Коэффициент вариации		14,00%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%					
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./сотка		758 676,00					
Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.		910 411					

Источник: расчеты Оценщика

Корректировки к аналогам для оценки рыночной стоимости земельного участка применяются исходя из тех же рассуждений и методики, что и при расчете рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, сравнительным подходом.

Качество прав на земельный участок

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, передается на правах долгосрочной аренды, объект-аналог № 1 также предлагается на правах долгосрочной аренды. Корректировка равна 0 %. Объекты-аналоги №№ 2-6 предлагаются на праве собственности. Корректировка принята на основании справочника оценщика недвижимости Лейфера Л.А, и составила значение для объектов-аналогов №№ 2-6 значение на уровне -14 %.

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2017 г

8.4.1.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно методике затратного подхода общая стоимость объекта недвижимости определяется как затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

$$V_{CA} = V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где: V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
 $НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

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

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

Исходя их вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_{BR} \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 - AD)],$$

где: V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 $НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

8.4.1.3 РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Полная затраты на замещения (*затраты на полное замещение — replacement cost new - RCN*) — стоимость строительства, в текущих ценах, здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Полные затраты на воспроизводство (*затраты на полное воспроизводство — reproduction cost new CRN*) — стоимость строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Затраты на замещение объекта оценки (*Replacement cost - RC*) - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки (*Reproduction cost - CR*) - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Для большинства целей оценки более предпочтительным является определение полных затрат воспроизводство, поскольку при замене создается здание, отличное от оцениваемого. Кроме того, трудно измерить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным новым, которое будет иметь современный дизайн. Подобная оценка должна быть основана на анализе поведения рынка.

С теоретической же точки зрения более предпочтительной являются затраты замещения, поскольку маловероятно, что кто-то захочет воспроизвести здание, которому более трех лет, со всеми его функциональными недостатками. Если необходимо вновь начать строительство, то приоритет будет отдан зданию с такой же или большей полезностью, однако создаваемому по современным стандартам, вкусам и дизайну.

Вместе с тем при оценке собственности затратным подходом обычно определяются затраты на воспроизводство.

Затраты на замещение/воспроизводство объектов оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$RC/CR = RCN/CRN - AD,$$

где RC/CR - затраты на замещение/воспроизводство
 RCN/CRN - полные затраты на замещение/воспроизводство
 AD - накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат на замещение/воспроизводство используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении.

Полные затраты на замещение/воспроизводство (RCN/CRN) определяются из соотношения:

$$RCN/CRN = CC + PP + НДС,$$

где CC – сметная стоимость строительства;
 PP – прибыль предпринимателя (застройщика);
 $НДС$ – налог на добавленную стоимость.

Структура полных затраты на замещение/воспроизводство (RCN/CRN) затрат на строительство объекта оценки приведена в таб. 8.13.

Таблица 8.13

Структура полных затрат на замещение/воспроизводство на строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение/воспроизводство объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источни информации: методическая литература

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном Отчете принимается 1 куб. м. строительного объема оцениваемого здания.

Для оценки полных затрат на замещение/воспроизводство в рамках затратного подхода в настоящем Отчете использовался метод сравнительной единицы с использованием сборников - КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016 г., «Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2016 г.

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода полные затраты на воспроизводство/замещения определялась по формуле:

$$RCN/CRN = (C_{баз} + SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{предп} \times K_{ндс},$$

где	C_B -	стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
	$C_{баз}$	справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
	SDC -	итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
	K -	общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
	N -	количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
	ДКИ-	коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
	$K_{предп}$ -	коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
	$K_{ндс}$ -	коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе объекта-аналога в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Таблица 8.14

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Здания		
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-3
	Железобетон в бескаркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15

Источник информации: КО – ИНВЕСТ «Общественные здания», Москва, 2016г. таблица 1.1.

При поставленных задачах и целях, наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м – в качестве объема здания.

Формулу для расчета сметной стоимости строительства с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = V \times C_k$$

Формул для расчета полной восстановительной стоимости зданий:

$$CCC = V \times C_k,$$

где: CCC - сметная стоимость строительства объекта оценки, руб.;

V - кол-во потребительских единиц Объекта (протяженность, шт., или объем);

C_k - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на 01.01.2016 г. руб. (М. «Ко-Инвест», 2016 г. Справочник Оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания»);

$$C_k = (C_c + SDC) \times K_{Ц} \times K_T,$$

где: C_c - справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

$K_{Ц}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (индекс пересчета сметной стоимости строительства, определенной в уровне цен на 01.01.2016 г., в уровень цен на дату оценки.

Таблица 8.15

Наименование	Москва	Пенза
Переход с 01.01.2016 г. на дату оценки	1,117498	1,150364266

Выпуск 106 - январь 2019

50

2
Строительно-
монтажные
работы

Дата оценки сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Ивановская область	Смоленская область	Тульская область	Тульская область
01.01.1994	0,04517	0,04469	0,01922	0,05985	0,05612	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07506	0,06906	0,09192	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
январь 1991г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,622	1,956	1,799	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,007	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,385
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,052	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,750	4,552	4,928	4,732	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,644	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,596	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,201
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,681	8,404	7,915
2015 г.	10,098	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,398	8,764	8,197	8,286	8,627	8,403
2017 г.	10,489	9,120	9,036	8,409	8,594	9,008	9,167
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,003	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,587	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,924	8,270	8,457	8,917	9,107
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,768	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,063	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,482	9,644
октябрь	11,319	9,908	9,197	8,954	8,900	9,491	9,652
ноябрь	11,336	9,925	9,208	8,968	8,923	9,508	9,705
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,969	8,923	9,508	9,705
2019 г. (прогноз)							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,264	9,020	8,979	9,570	9,764
март	11,432	10,041	9,286	9,051	9,001	9,602	9,787

Источник: Индексы цен в строительстве №106, стр. 50

Дата введения сметных цен (период)	Поволжский район					Северо-Кавказский район	
	Волгоградская область	Пензенская область	Самарская область	Саратовская область	Ульяновская область	Республика Адыгея	Республика Дагестан
01.01.1984	0,05559	0,05929	0,06009	0,05292	0,05632	0,05517	0,10260
01.01.1991	0,09197	0,09670	0,09406	0,08657	0,09119	0,09473	0,17907
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,124	1,130	1,145	1,127	1,185	1,106	1,147
2001 г.	1,426	1,294	1,820	1,357	1,477	1,529	1,499
2002 г.	1,683	1,553	2,015	1,567	1,795	1,587	1,582
2003 г.	1,543	1,875	2,368	1,773	1,898	1,832	2,048
2004 г.	2,287	2,228	2,642	1,983	2,136	2,101	2,775
2005 г.	2,700	2,847	3,077	2,306	2,491	2,411	3,306
2006 г.	3,353	3,279	3,650	2,816	3,041	2,938	4,195
2007 г.	3,966	3,868	4,251	3,291	3,523	3,380	5,105
2008 г.	4,719	4,595	5,014	3,915	4,185	4,009	6,139
2009 г.	5,126	5,084	5,402	4,295	4,525	4,431	6,487
2010 г.	5,757	4,763	5,937	5,170	4,113	4,756	6,308
2011 г.	5,931	5,639	6,388	6,384	4,881	5,073	6,761
2012 г.	6,267	6,626	6,956	7,214	5,792	6,069	8,759
2013 г.	7,693	7,828	7,785	6,564	6,443	7,139	10,207
2014 г.	8,082	7,910	8,147	6,459	6,744	7,408	11,065
2015 г.	8,315	6,943	8,060	6,620	7,096	7,753	11,168
2016 г.	8,683	8,373	8,297	7,230	7,497	8,191	11,497
2017 г.	9,074	9,014	8,707	7,647	7,492	8,541	11,603
1-й кв.	8,921	8,889	8,504	7,515	7,432	8,670	11,582
2-й кв.	8,844	8,856	8,514	7,447	7,395	8,827	11,579
3-й кв.	9,149	9,145	8,786	7,687	7,488	8,863	11,606
4-й кв.	8,261	9,367	9,024	7,837	7,744	8,015	11,646
2018 г.							
1-й кв.	9,349	9,359	9,086	7,991	7,783	9,054	11,674
2-й кв.	9,402	9,412	9,135	8,036	7,820	9,106	11,729
3-й кв.	9,600	9,317	9,302	8,120	7,906	9,216	11,903
октябрь	9,682	9,343	9,335	8,144	7,927	9,253	12,017
ноябрь	9,679	9,355	9,349	8,155	7,937	9,264	12,030
декабрь	9,696	9,367	9,361	8,165	7,947	9,276	12,046
4-й кв.	9,679	9,355	9,349	8,155	7,937	9,264	12,031
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	9,722	9,589	9,394	8,104	7,966	9,287	12,074
февраль	9,746	9,611	9,406	8,203	7,984	9,299	12,102
март	9,774	9,632	9,428	8,221	8,002	9,311	12,129

Выпуск 106 • январь 2019

© КО-ИНВЕСТ 2019

Источник: Индексы цен в строительстве №106, стр. 53

Поправка на различие технических характеристик

Определение данной поправки производится на основании раздела 1, стр. 21 по Справочнику Оценщика: «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания»; «М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
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	0,93
> 2,00	0,86		

Источник информации: Таблица 1.5. сборника Ко-Инвест «Общественные здания», Москва, 2016г.

Ввиду сопоставимости в строительном объеме оцениваемого объекта и объекта-аналога, Оценщик не вводит корректировку.

Поправка на сейсмичность

Балл сейсмичности определяется в соответствии со СНиП II-7-81. Данный коэффициент для городов Москва и Пенза равен 1.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат вводится в случае существенного отличия таких затрат от уровня, учтенного в справочных показателях.

В рамках данного Отчета такая поправка равна 1.

Расчеты сметной стоимости строительства зданий со ссылками на используемые аналоги из Справочника Оценщика, представлены в табл. 8.12.

Сметная стоимость строительства

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.м.	Строительный объем, куб.м.	Код объекта-аналога	Единица измерения	Справочная стоимость, руб.	Поправка на различия в конструктивных системах	Поправка на строительный объем/площадь	Поправка на разницу в сейсмичности	Индекс изменения стоимости	Затраты на воспроизводство/замещение, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	1 045,6	4 823	ruO3.03.00.0006	1 куб.м.	7 466	1	1,00	1,00	1,117	40 221 515
2	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	42,4	90	ruC3.01.00.0005	1 куб.м.	3 916	1	1,00	1,00	1,150	405 306

***При выборе объекта аналога оценщик опирался на основные конструктивные элементы объекта оценки, назначение здания.**

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (застройщика) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (*Profit*) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

Прибыль предпринимателя-это часть рыночной стоимости недвижимости, являющаяся вознаграждением инвестора за риск вложения собственного капитала (инвестиций) в создание объекта недвижимости.

Существуют следующие методы оценки прибыли предпринимателя:

- *экспертный метод*
- *рыночный метод*
- *метод вмененных издержек.*

Экспертный метод заключается в получении информации о рисках инвестирования в аналогичные проекты в результате опроса предпринимателей (инвесторов).

Рыночный метод- метод оценки предпринимательской прибыли как разность между ценой продажи недвижимости и затратами на ее создание. Этот способ может быть использован при анализе рыночных данных по продажам объектов-аналогов с известными затратами на строительство.

Метод вмененных издержек основан на принципе альтернативных инвестиций: прибыль от строительного проекта должна быть не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Под *вменными издержками* понимается упущенная выгода от временного замораживания капитала. Если капитал временно по объективным причинам не приносит доход, его собственник несет убытки, эквивалентные проценту на этот капитал. Вложив деньги в строительный проект, инвестор по истечении периода строительства оценит свой капитал с учетом недополученных на него процентов.

Невозмещенные инвестиции - это будущая стоимость потока капиталовложений (затрат) на создание объекта или, что тоже самое, аккумулированная к дате окончания строительства по некоторой норме процента сумма затрат на создание объекта.

В рамках настоящего Отчета прибыль предпринимателя определялась на основании аналитических данных. Данные представлены ниже.

Данные о величине прибыли предпринимателя для различных типов объектов

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 25

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,2%	12,9%	23,5%
2	Тамбов	18,2%	13,1%	23,3%
3	Москва	18,5%	12,7%	24,4%
4	Нижний Новгород	18,6%	13,1%	24,1%
5	Хабаровск	17,9%	12,7%	23,0%
6	Нальчик	-	-	-
7	Ижевск	18,2%	12,7%	23,8%
8	Воронеж	18,0%	13,1%	22,9%
9	Краснодар	17,5%	13,9%	21,0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., 2018 г.

Прибыль предпринимателя характеризует норму прибыли инвестора, вкладывающего средства в строительство объекта недвижимости за весь период строительства. Эта прибыль существует всегда вне зависимости от того, кто выполняет функции заказчика и подрядчика: сам инвестор или привлекаемые им сторонние организации.

Оценщик не обладает наличием достоверной информации о потенциальных доходах, получаемых от сдачи подвижного состава и сооружений в аренду. В данном случае сооружения в составе объекта Оценки не способны приносить доход от эксплуатации. Апеллируя данными фактами, Оценщик счел целесообразным не учитывать прибыль предпринимателя по отношению к сооружениям в составе объекта оценки. Прибыль предпринимателя для офисных объектов принята на базе данных Справочник оценщика недвижимости "Офисно-торговая недвижимость" под ред. Лейфера Л.А., 2018 г, и составила значение на уровне 18,5 %.

Расчет полной восстановительной стоимости объектов оценки с учетом затрат на инженерное обеспечение и прибыли предпринимателя, представлен в *табл. 8.17*.

Таблица 8.17

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.м.	Затраты на воспроизводство/за мещение, руб.	Прибыль предпринимателя	Кoeffициент НДС	Итого сметная стоимость строительства с прибылью предпринимателя, с учетом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	1 045,6	40 221 515	1,185	1,20	57 194 994
2	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	42,4	405 306	1,185	1,20	576 345

Источник информации: расчеты Оценщика

Объекты-аналоги из Сборника УПСС выбраны в соответствии с указанными характеристиками объекта оценки.

8.4.1.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Накопленный износ (*accrued depreciation*) – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание (сооружение) внутренних или внешних факторов.

Величина накопленного износа определяется из соотношения:

$$AD = (1 - (1 - D/100\%) \times (1 - FO/100\%) \times (1 - EO/100\%)) \times 100\%,$$

где: *D* - физический износ, %;
FO - функциональное устаревание, %;
EO - внешнее устаревание, %

Расчет величины накопленного износа представлен в разделе строительно-технического описания (см. табл. 6.5).

Стоимость Объекта с учётом накопленного износа по состоянию на дату проведения оценки рассчитывается в табл. 8.19.

Таблица 8.18

№	Наименование объекта	Итого сметная стоимость строительства с прибылью предпринимателя, с учетом НДС	Физический износ (D)	Функциональное устаревание (FO)	Внешнее устаревание (EO)	Накопленный износ (AD)	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	57 194 994	37%	0%	0%	37%	36 032 846
2	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	576 345	20%	0%	0%	20%	461 076

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.4.2.1 МЕТОДОЛОГИЯ 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 счел 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 оценка на основе метода рыночных сравнений;
 - K - количество аналогов
 - V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка 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 земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- ✓ квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- ✓ «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- ✓ гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

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

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

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

Таблица 8.19

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

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 здания.

8.4.2.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для оценки зданий и земельных участков методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости. При выборе объектов-аналогов, учитывалась их сопоставимость. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В основе выбора Аналогов лежали выводы о НЭИ Объекта.

Для оценки методом сравнения продаж, оценщиками были проанализированы столичные рынки продаж коммерческой недвижимости. В результате исследования рынков и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в марте 2019 г.

Нами собраны сведения о ценах продажи объектов недвижимости, сопоставимых с Объектом по типу недвижимости, местоположению в городе, шаговая доступность от станции метрополитена, состоянию и масштабу. С целью сбора и уточнения информации и для повышения уровня ее достоверности мы проинтервьюировали продавцов.

В качестве аналогов будут выступать здания сопоставимые по техническому состоянию, конструктивным особенностям, функциональному назначению, расположенные в сопоставимом местоположении относительно основных транспортных магистралей в равноценной застройке.

**Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, Ильменский проезд, д. 10**

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь здания, кв.м.	678,9	3 582	1 700,0	2 860,0
Цена предложения, руб.	35 000 000	185 000 000,0	90 000 000	121 000 000
Цена 1 кв.м., руб	51 554	51 647	52 941	42 308
Площадь земельного участка, кв. м	250	3 800	650	1 100
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Нововладыкинский проезд, 2С6	г. Москва, САО, р-н Бескудниковский, Селигерская ул., 7	г. Москва, САО, р-н Головинский, Солнечногорский проезд, 11	г. Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 93К1
Описание	Предлагается отдельно стоящее здание. После косметического ремонта. Собственник. Типовой ремонт. Земельный участок в аренде.	Селигерская ул. д. 7, м, Селигерская 3 мин п. Собственник предлагает здания общей площадью 3582 кв.м. Идеальное месторасположение позволяет использовать комплекс зданий под гостиницу, учебный, спортивный или офисный центр, дата центр, клинику, хранение и др. Общие характеристики: Главное Здание 3262 м2, 4-х этажное с цоколем, кирпичное, 1965 г.п., планировка зальная, высота потолков 4.1м. Здание 2 одноэтажное кирпичное здание площадью 320 м2, планировка кабинетная. Земельный участок - 0,38 Га, ДДА. Коммуникации городские ХВС, ГВС, ЦО, мощность - 250 кВА. Все права зарегистрированы надлежащим образом, обременения отсутствуют.	Продается ПСН общей площадью 1700 кв.м. Часть площади - отдельно стоящее здание, часть встроена в жилой дом. Три полноценных этажа и подвал. В данный момент полностью заселено арендаторами. Окупаемость 8 лет. Все коммуникации. Физ. лицо. Продажа по ДКП.	Здание в хорошем состоянии. Отлично подойдет под общежитие. Юридически чистый объект. Прямая сделка. Состояние - требуется косметический ремонт.
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/201420586/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203940946/	https://www.cian.ru/sale/commercial/197166818/	https://www.cian.ru/sale/commercial/205505340/

Источник информации: данные из открытых источников

Для учета площади земельного участка, входящего в состав объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение производить расчет рыночной стоимости 1 кв. м. улучшений (без учета стоимости прав на земельный участок) в рамках сравнительного подхода. Стоимость прав на земельный участок будет учтена после расчета рыночной стоимости улучшений. Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок представлен ниже.

Таблица 8.21

Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.	35 000 000,00	185 000 000,00	90 000 000,00	121 000 000,00
Площадь зу	250,00	3 800,00	650,00	1 100,00
Стоимость 1 кв. м. земельного участка	22 386	22 386	22 386	22 386
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	11,00%	0,00%	11,00%	0,00%
Корректировка на качество передаваемых прав	0,00%	0,00%	17,60%	0,00%
Стоимость прав на земельный участок	6 212 115	85 066 800	18 994 163	24 624 600
Стоимость улучшений	28 787 885	99 933 200	71 005 837	96 375 400
Стоимость 1 кв. м. улучшений	42 404	27 899	41 768	33 698

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги расположены в Северном административном округе и Северо-Восточном административном округе Москвы, от ЧТК до МКАД. По данным анализа рынка (разд. 7 «Анализ рынка» данного Отчета), данные объекты сопоставимы по престижности расположения и находятся в аналогичном ценовом диапазоне. Корректировка принята на уровне 0%.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь объектов-аналогов определялась Оценщиком, аналогично методике, представленной в разделе 8.4.1 настоящего Отчета при расчете рыночной стоимости прав на земельные участки.

Корректировка на качество передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Корректировка на качество передаваемых прав объектов-аналогов определялась Оценщиком, аналогично методике, представленной в разделе 8.4.1 настоящего Отчета при расчете рыночной стоимости прав на земельные участки.

Расчет рыночной стоимости улучшений представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) , руб.		?	35 000 000	185 000 000	90 000 000	121 000 000
Цена улучшений , руб.			28 787 885	99 933 200	71 005 837	96 375 400
Общая площадь, кв.м			678,90	3 582,00	1 700,00	2 860,00
Цена улучшений для объектов-аналогов	руб./кв.м		42 403,72	27 898,72	41 768,14	33 697,69
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 404	27 899	41 768	33 698
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 404	27 899	41 768	33 698
2. Условия финансирования			НДС включен			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 404	27 899	41 768	33 698
3. Особые условия			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 404	27 899	41 768	33 698
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		42 404	27 899	41 768	33 698
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		37 740	24 830	37 174	29 991
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Нововладыкинский проезд, 2С6	г. Москва, САО, р-н Бескудниковский, Селигерская ул., 7	г. Москва, САО, р-н Головинский, Солнечногорский проезд, 11	г. Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 93К1
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		Пешеходная доступность от станции метрополитена (11 мин)	Пешеходная доступность от станции метрополитена (16 мин)	Пешеходная доступность от станции метрополитена (4 мин)	Пешеходная доступность от станции метрополитена (26 мин)	Пешеходная доступность от станции метрополитена (8 мин)
Корректировка, %			4,00%	-8,00%	7,00%	-4,00%
6. Технические характеристики						
6.1. Тип объекта		осз	осз	осз	осз	осз
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.2. Общая площадь здания, кв.м		1 045,60	678,90	3 582,00	1 700,00	2 860,00
Корректировка, %			0%	4%	0%	4%
6.3 Техническое состояние здания		Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Требуется косметический ремонт
Корректировка, %			0%	0%	0%	9%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие парковки или гаража		Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			4,00%	-4,00%	7,00%	9,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 250	23 837	39 776	32 690
Общая валовая коррекция, %			4,00%	12,00%	7,00%	17,00%
Коэффициенты весомости			0,30	0,23	0,28	0,19
Коэффициент вариации		21,94%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, округленно	руб./кв.м		34 606			
Рыночная стоимость улучшений (с НДС) без учета прав на земельный участок, округленно	руб.		36 184 034			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, округленно	руб.		28 676 466			
Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода (с НДС) с учетом прав на земельный участок, округленно	руб.		64 860 500			

Использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне менее 33 %. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения:

Обременения не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости. Дата предложения объектов аналогов март 2019 года, дата проведения оценки – 26 марта 2019 года – величина корректировки равна 0%. Срок экспозиции объекта оценки и всех объектов аналогов составляет 5 месяцев, согласно данным риэлтерских компаний.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на

продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 10-12 % ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Корректировка на торг для объектов офисного назначения, принята на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона и составила значение на уровне -11%.

СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник информации: СРД 23, 2018 г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов коммерческого назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- ✓ качество окружения.

Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов,

в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Цена объектов значительно различается в зависимости от престижности месторасположения. Тип района, или основной тип зданий, характеризующий данный район (жилые, офисные, торговые). При этом играет роль плотность застройки, этажность, время, когда была возведена основная часть домов, поскольку это важно для анализа контингента жителей (в хрущевках, как правило, проживают в основном пенсионеры, в новостройках - более активная часть населения).

Объекты-аналоги расположены в Северном административном округе и Северо-Восточном административном округе Москвы, от ЧТК до МКАД. По данным анализа рынка (разд. 7 «Анализ рынка» данного Отчета), данные объекты сопоставимы по престижности расположения и находятся в аналогичном ценовом диапазоне. Корректировка принята на уровне 0%.

Качество окружения

Объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по качеству окружения, так как расположены в смешенной зоне, следовательно корректировка не требуется.

Доступность объекта (транспортная/пешеходная)

Для коммерческого помещения не только площадь и цена являются основными характеристиками, но и прежде всего способность данного помещения самостоятельно обеспечить поток населения. И важнейшие качества при этом вне зависимости от направления деятельности - проходимость, транспортный поток. Таким образом, расположение объектов вблизи станций метрополитена формирует наибольший человекопоток, и, как следствие, проходимость уменьшается по мере удаления от станций метрополитена. Таким образом, оценщик счел целесообразным принять корректировку на расстояние от метро.

Корректировка вводится на основании электронного справочника Оценщика (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/all-indicators?filtered=1>).

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.98	-3 — 0	33
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-3.63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4.48	-3 — 0	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-8.07	-6 — -3	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период (периоды) по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11,23	-16 — -15	28
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-11,23	-16 — -15	28

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период (периоды) по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14,36	-18 — -14	28
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — -50	0
2 квартал 2014 года	-14,36	-18 — -14	28

http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce?history_id=-1	от 5 до 9 минут пешком	0,9562
http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m?history_id=-1	от 10 до 14 минут пешком	0,9193
https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7?history_id=-1	от 15 до 19 минут пешком	0,8877
https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo?history_id=-1	более 20 минут	0,8564

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.23

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение	г. Москва, Ильменский проезд, д. 10	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Нововладыкинский проезд, 2С6	г. Москва, CAO, р-н Бескудниковский, Селигерская ул., 7	г. Москва, CAO, р-н Головинский, Солнечногорский проезд, 11	г. Москва, CAO, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 93К1
Доступность от метро	11 минуты пешком	16 минут пешком	4 минуты пешком	26 минут пешком	8 минут пешком
Коэффициент	0,9193	0,8877	1,0000	0,8564	0,9562
Корректировка, %		4%	-8%	7%	-4%

Источник: расчеты Оценщика

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов существенно отличается от площади объектов оценки.

Корректировка принята на основании сервиса «Электронный справочник оценщика». «Электронный справочник оценщика» - это электронный справочник, содержащий информацию о широком круге характеристик и показателей различных рынков, полученную на основе опросов экспертов, разработанный командой профессиональной сети «Оценщики и эксперты» при поддержке НП «СРОО «Экспертный совет». (Сайт профессиональной сети: Ocenschiki-i-Eksperty.ru). Информация представлена ниже.

Таблица 8.24

Источник информации	Диапазон площади	Коэффициент корректировки
	до 100 кв.м.	1
https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=-1	от 100 до 500 кв.м.	0,9225
https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=4612	от 500 до 2 500 кв.м.	0,8488
https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen?history_id=-1	от 2 500 до 5 000 кв.м.	0,8167

Источник информации: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/930>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.25

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая площадь, кв.м.	1045,60	678,90	3 582,00	1 700,00	2 860,00
Корректировка на общую площадь, %		0%	4%	0%	4%

Источник информации: расчеты Оценщика

Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,2,3 предлагаются с простой отделкой. Часть объекта-аналога № 4 требует косметического ремонта. На втором этаже и мансарде (только в комнатах) не хватает косметического ремонта (все остальные ремонтные работы были произведены).

Корректировка принята по данным справочника Оценщика недвижимости 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость», стр.229, табл.137 под ред. Лейфера Л.А., и составила для объекта-аналога № 4 значение на уровне $(1/0,85-1) / 2 = 9\%$.

5.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 145.

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	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость», стр.229, табл.137 под ред. Лейфера Л.А.

Техническое состояние зданий

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка для объектов-аналогов составила значение на уровне 0 %.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Отобранные аналоги и оцениваемый объект по критерию соответствия наиболее эффективного использования являются сопоставимыми, так как представляют складские здания. Корректировка не требуется.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Наличие парковки

Объекты оценки и аналоги обеспечены наземной парковкой. Введение корректировок не требуется.

Обеспеченность коммунальными услугами

Объекты оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок 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.

**Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59**

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.
Передаваемые права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь здания, кв.м.	1 541,0	1 034	1 250,0	630,0
Цена предложения, руб.	64 968 560	55 000 000,0	85 000 000	25 500 000
Цена 1 кв.м., руб	42 160	53 191	68 000	40 476
Площадь земельного участка, кв. м	900	640	700	250
Местоположение	Пензенская область, г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Володарского, 9	Пензенская область, г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова, 27А	Пензенская область, г. Пенза, р-н Ленинский, ул.Ставского,7	Пензенская область, г. Пенза, р-н Железнодорожный, улица Долгова, 24
Описание	<p>Продаётся отдельно стоящее 2х этажное офисное здание, общей площадью 1541,5м кв.м., по адресу: г. Пенза, ул. Володарского.</p> <p>Основные характеристики и преимущества помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Все помещения сданы в аренду; - Земельный участок в собственности; - Центр города; - 1-я линия; - Отличный ремонт; - Кондиционеры; - Парковка; - С/у на каждом этаже; - Приточно-вытяжная система вентиляция; - Охранно-пожарная сигнализация; - Наличие всех коммуникаций; - Стоимость 42 160 р/кв.м. 	<p>Продам новое 2-х этажное здание S-1034 кв.м. с земельным участком. Без комиссии агентству! Новое 2-х этажное здание в 4 уровнях с отличным ремонтом в среднем Арбекова на первой линии. г.Пенза, ул. Рахманинова, 27А</p> <p>Отдельно стоящее здание (1 этаж + 2этаж + мансарда + цоколь)</p> <p>общая площадь сдаваемых в аренду помещений 792,6 кв.м.+ цоколь241,6 кв.м.</p> <p>высота этажей 3,0 м., с чистовой отделкой 2,7м.</p> <p>площадь земельного участка 640 кв.м.</p> <p>1 линия</p> <p>авторский ремонт</p> <p>санитарные узлы на этажах</p> <p>интернет, телефон, спутниковое телевидение, охранно - пожарная сигнализация, видеонаблюдение, серверная.</p>	<p>Продаю здание на ул.Ставского, 7, центр, общая площадь-1250кв.м, кирпич, ж/б перекрытия, 3 этажа+мансардное помещение+цокольный этаж, 2я линия, ремонт, все коммуникации, своя газ.котельная, 7 соток земли, любой вид деятельности.</p>	<p>Исторический Центр города.</p> <p>500 метров до Центрального рынка и ЦУМа.</p> <p>Первая линия.</p> <p>Высокий автомобильный трафик.</p> <p>Нежилое 3-х этажное.</p> <p>Площадь общая 630м2, на этаже 210м2 + Большая парковка.</p> <p>2 входа.</p> <p>На первом этаже потолки 5.5 метра.</p> <p>Все коммуникации введены и функционируют. Без отделки.</p> <p>Возможна продажа 50% Здание.</p>
Источник информации	https://penza.cian.ru/sale/commercial/193043979/	https://penza.cian.ru/sale/commercial/200275535/	http://bazarpnz.ru/ann/38119475/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-264837334
	Контактная информация: +7 908 530-0875	Контактная информация: +7 908 530-13-25	Контактная информация: 396362	Контактная информация: +7 9022087131

Источник информации: данные из открытых источников

Для учета площади земельного участка, входящего в состав объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение производить расчет рыночной стоимости 1 кв. м. улучшений (без учета стоимости прав на земельный участок) в рамках сравнительного подхода. Стоимость прав на земельный участок будет учтена после расчета рыночной стоимости улучшений. Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок представлен ниже.

Таблица 8.27

Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения), руб.	64 968 560,00	55 000 000,00	85 000 000,00	25 500 000,00
Площадь зу	900,00	640,00	700,00	250,00
Стоимость 1 кв. м. земельного участка	4 693	4 693	4 693	4 693
Корректировка на местоположение	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на качество передаваемых прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость прав на земельный участок	4 223 421	3 003 322	3 284 883	1 173 173
Стоимость улучшений	60 745 139	51 996 678	81 715 117	24 326 827
Стоимость 1 кв. м. улучшений	39 419	50 287	65 372	38 614

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Корректировка на местоположение

В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги расположены в городе Пенза, в районах аналогичной престижности, с аналогичным пешеходным трафиком и транспортной доступностью от остановок общественного транспорта. Таким образом, учитывая сопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка принята на уровне 0%.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь объектов-аналогов определялась Оценщиком, аналогично методике, представленной в разделе 8.4.1 настоящего Отчета при расчете рыночной стоимости прав на земельные участки.

Корректировка на качество передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Земельный участок в составе объекта оценки передается на праве собственности. Земельные участки в составе объектов-аналогов также передаются на праве собственности. Корректировка равна 0%.

Расчет рыночной стоимости улучшений представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) , руб.		?	64 968 560	55 000 000	85 000 000	25 500 000
Цена улучшений , руб.			60 745 139	51 996 678	81 715 117	24 326 827
Общая площадь, кв.м			1 541,00	1 034,00	1 250,00	630,00
Цена улучшений для объектов-аналогов	руб./кв.м		39 419,30	50 286,92	65 372,09	38 614,01
1. Качество прав						
1.1. Обременение		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 419	50 287	65 372	38 614
1.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 419	50 287	65 372	38 614
2. Условия финансирования				НДС не включен		
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 419	50 287	65 372	38 614
3. Особые условия				Особые условия продажи не зарегистрированы		
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 419	50 287	65 372	38 614
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 419	50 287	65 372	38 614
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		35 083	44 755	58 181	34 366
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	Пензенская область, г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Володарского, 9	Пензенская область, г. Пенза, р-н Октябрьский, ул. Рахманинова, 27А	Пензенская область, г. Пенза, р-н Ленинский, ул. Ставского, 7	Пензенская область, г. Пенза, р-н Железнодорожный, улица Долгова, 24
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения	Удобное для размещения офисных, торговых зданий и сервисных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Технические характеристики						
6.1. Тип объекта		осз	осз	осз	осз	осз

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.2. Класс здания		С	С	С	С	С
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.3. Общая площадь здания, кв.м		499,60	1 541,00	1 034,00	1 250,00	630,00
Корректировка, %			9%	9%	9%	9%
6.4. Техническое состояние здания		Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений		Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Хорошая/ Отделка не требует ремонта	Без отделки
Корректировка, %			0%	0%	0%	27%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Телекоммуникации			оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации	оптико-волоконные телекоммуникации
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Наличие парковки или гаража		Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			8,70%	8,70%	8,70%	35,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м		38 135	48 649	63 243	46 498
Общая валовая коррекция, %			8,70%	8,70%	8,70%	35,30%
Коэффициенты весомости			0,29	0,29	0,29	0,14
Коэффициент вариации		21,26%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, округленно	руб./кв.м		49 512			
Рыночная стоимость улучшений (с НДС) без учета прав на земельный участок, округленно	руб.		24 736 195			
Рыночная стоимость прав на земельный участок, округленно	руб.		3 730 689			
Рыночная стоимость объекта в рамках сравнительного подхода (с НДС) с учетом прав на земельный участок, округленно	руб.		28 466 884			

Корректировки к аналогам для оценки рыночной стоимости объекта оценки применяются исходя из тех же рассуждений и методики, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, сравнительным подходом.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 10-12 % ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Корректировка на торг для объектов офисного назначения, принята на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона и составила значение на уровне -11%.


СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7

Источник информации: СРД 23, 2018 г.

Качество отделки

Техническое состояние: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,2,3 предлагаются с простой отделкой. Корректировка равна 0 %. Объект-аналог № 4 предлагаются без отделки. Корректировка принята по данным справочника Оценщика недвижимости 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость», стр.229, табл.137 под ред. Лейфера Л.А, и составила для объекта-аналога № 4 значение на уровне $(1/0,79-1) = 27 \%$.

5.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 145.

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	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2017 г., «Офисно-торговая недвижимость», стр.229, табл.137 под ред. Лейфера Л.А.

**Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости жилого дома, расположенного по адресу:
Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5**

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь, кв.м.	246,00	297,00	600	306
Цена предложения, руб.	5 540 000	6 400 000	16 000 000	9 000 000
Цена 1 кв.м., руб	22 520	21 549	26 667	29 412
Площадь земельного участка, кв. м	250	1 200	1 500	800
Местоположение	Пензенская область, г. Пенза, ул.Водопьянова,11	Пензенская область, г. Пенза, улица 40 лет Октября, 33	Пензенская область, г. Пенза, к/п Дубрава	Пензенская область, г. Пенза, 3-й Вологодский проезд
Описание	Продаётся дом в районе Тамбовской заставы. Дом новый, два этажа можно проживать, третий этаж свободная планировка. Шикарное место расположения дома. Средняя школа через дорогу, на территории школы прямо в яблоневом саду расположились, асфальтированная дорожка 350 метров, тренажёры, обустроенная детская площадка. Пешеходный переход прямо около дома. Изумительный вид на город. Район Терновки, Южной поляны, как на ладони, даже со второго этажа. Дом 1 этаж состоит из ФБС-5 в количестве 98 шт. и красного кирпича, перекрыт полностью плитами перекрытия. На плитах стоит новый сруб 10х10, брёвна из не откоченной смолы, январской (зимней) рубки. Потолки под три метра. Два этажа отапливаются и готовы к проживанию. Коммуникации все.	Продается большой 3-х этажный кирпичный дом по ул. 40 лет октября 2005 года постройки. Площадь дома 297 кв.м. из них жилая площадь 116 кв.м. В доме гараж на 3 машины, большой погреб. 12 соток земли вместе с домом. Дом со всеми удобствами, индивидуальное газовое отопление, вода и канализация централизованные.	Дом без внутренней отделки. Свободная планировка. Коммуникации на участке. Этажность: 3. Площадь земли 1500 кв.м.	Продам дом по ул. 3-й Вологодский пр. р-н Окружной. Дом 2-х этажный площадью: жилая 167 кв./м. + подвал 89 кв./м. + гараж 50 кв./м. = 306 кв./м. Отличная транспортная доступность рядом школа и детский сад. Все коммуникации в доме (газ, вода, свет, центр. канал.) Земельный участок 8 соток, земля в собственности
Источник информации	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-260134775	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-260090829	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-258647031	https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-256204040

Источник информации: данные из открытых источников

Для учета площади земельного участка, входящего в состав объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение производить расчет рыночной стоимости 1 кв. м. улучшений (без учета стоимости прав на земельный участок) в рамках сравнительного подхода. Стоимость прав на земельный участок будет учтена после расчета рыночной стоимости улучшений. Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок представлен ниже.

Таблица 8.30

Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения), руб.	5 540 000,00	6 400 000,00	16 000 000,00	9 000 000,00
Площадь зу	250,00	1 200,00	1 500,00	800,00
Стоимость 1 кв. м. земельного участка	955	955	955	955
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	0%	0%	-5%	0%
Корректировка на качество передаваемых прав	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость прав на земельный участок	238 810	1 146 288	1 361 217	764 192
Стоимость улучшений	5 301 190	5 253 712	14 638 783	8 235 808
Стоимость 1 кв. м. улучшений	21 550	17 689	24 398	26 914

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Корректировка на местоположение

В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги расположены в городе Пенза, в районах аналогичной престижности, с аналогичным пешеходным трафиком и транспортной доступностью от остановок общественного транспорта. Таким образом, учитывая сопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка принята на уровне 0%.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь объектов-аналогов определялась Оценщиком, аналогично методике, представленной в разделе 8.4.1 настоящего Отчета при расчете рыночной стоимости прав на земельные участки.

Корректировка на качество передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Земельный участок в составе объекта оценки передается на праве собственности. Земельные участки в составе объектов-аналогов также передаются на праве собственности. Корректировка равна 0%.

Расчет рыночной стоимости улучшений представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения) , руб.	руб.		5 540 000,00	6 400 000,00	16 000 000,00	9 000 000,00
Цена улучшений , руб.	руб.		5 301 190,00	5 253 712,00	14 638 783,00	8 235 808,00
Общая площадь, кв. м	кв. м		246	297	600	306
Цена улучшений для объектов-аналогов	руб./кв. м		21 550	17 689	24 398	26 914
1. Уторгование						
1.1. Отличие цены предложения от цены сделки		уторговывание не предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
2. Качество прав						
2.1. Обременение		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
2.2. Качество прав		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
3. Условия финансирования						
			за счет собственных и заёмных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
4. Особые условия						
			Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5. Условия рынка						
5.1. Изменение цен во времени		26 марта 2019 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Местоположение						
6.1. Престижность района		Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	Пензенская область, г. Пенза, ул.Водопьянова,11	Пензенская область, г. Пенза, Ростовская улица	Пензенская область, г. Пенза, к/п Дубрава	Пензенская область, г. Пенза, 3-й Вологодский проезд
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Физические характеристики						
7.1. Общая площадь дома, кв.м		595,00	246,00	258,20	600,00	306,00
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.2. Класс внутренней отделки/ Состояние внутренней отделки		простая	простая	простая	без отделки	простая
Корректировка, %			0%	0%	30%	0%
7.3. Материал стен		кирпич	кирпич/ бревно	кирпич	кирпич	пеноблоки
Корректировка, %			7%	0%	0%	8%
8. Экономические характеристики						
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - жилой дом	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - жилой дом	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - жилой дом	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - жилой дом	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - жилой дом
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
9.1. Доступные инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
9.2. Внешнее благоустройство		Жилой дом, расположен на огороженной территории	Жилой дом, расположен на огороженной территории	Жилой дом, расположен на огороженной территории	Жилой дом, расположен на огороженной территории	Жилой дом, расположен на огороженной территории
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			-8,60%	-16,00%	13,80%	-8,50%
Скорректированная цена	руб./кв. м		19 696	14 859	27 765	24 627
Общая валовая коррекция, %			23,40%	16,00%	45,80%	23,50%
Коэффициенты весомости			0,2616	0,2843	0,1929	0,2612
Коэффициент вариации		26,05%	Величина коэффициента вариации выше требуемого значения - до 33%			
Рыночная стоимость жилого дома с кадастровым номером 58:29:3012011:217	руб./кв. м		21 165			
Рыночная стоимость жилого дома с кадастровым номером 58:29:3012011:217 без учета прав на земельный участок	руб.		12 593 175			
Земельный участок, площадью 928 кв. м, кад. № 58:29:3012011:32	руб.		886 463			
Рыночная стоимость жилого дома с кадастровым номером 58:29:3012011:217 с учетом прав на земельный участок	руб.		13 479 638			

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировки к аналогам для оценки рыночной стоимости объекта оценки применяются исходя из тех же рассуждений и методики, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59, сравнительным подходом.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 4-16 % ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Учитывая местоположение объектов, а также большую площадь оцениваемого объекта (более 500 кв. м), Оценщик счел целесообразным принять величину корректировки на уровне максимального значения вышеуказанного диапазона на уровне -16 %.

Скидки на торг, уторгование при продаже индивидуальных домов и гаражей на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламного предложения к рыночной цене объекта.

На основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объект	Нижняя граница *	Верхняя граница **	Среднее значение
1	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	0,91	0,97	0,94
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,87	0,97	0,93
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	0,92	0,97	0,95
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв.м. с земельным участком	0,91	0,96	0,94
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв.м. и более с земельным участком	0,84	0,96	0,91
8	Садовый участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,82	0,98	0,92
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,81	0,94	0,89

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/168-korrektirovki-individualnykh-domov/1765-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-04-2019-goda>

Корректировка на площадь

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой жилые дома площадью от 246 кв. м до 600 кв. м. Корректировка принята по данным справочника Оценщика недвижимости 2018 г., «Жилые дома», стр.153, под ред. Лейфера Л.А.

Ввиду отсутствия различий по данному фактору, корректировка для объектов-аналогов составила значение на уровне 0 %.

Таблица 61

		2.Дома, 3.Таунхаусы			
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,18	1,23
	50-100	0,94	1,00	1,11	1,16
	100-200	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥200	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости 2018 г., «Жилые дома», стр.153, под ред. Лейфера Л.А.

Материал стен

Материал стен жилого дома, также оказывает влияние на стоимость. Чем более современен и экологичен материал стен, тем более привлекательной для покупателей является дом. Как правило, деревянные и пеноблочные дома дешевле кирпичных домов, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Корректировка принята на основании данных сайта Статриелт.

на Материал стен, конструкцию индивидуального дома - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: *Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 12.04.2019 г.)*

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналог к расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Наличие подвала. Стены - преимущественно кирпичные под расшивку (частично - из легких блоков с облицовкой)			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия, каркас - из монолитного железобетона. Наличие подвала под всем зданием. Стены - кирпичные или блочные с наружной отделкой облицовочными материалами	0,99	1,05	1,02
Облегченные здания	Фундамент - бетонный, каменный или свайно-винтовой. Стены - преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, ракушечник, литые шлаковые и т.п.), утепленные и оштукатуренные либо с расшивкой швов. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,90	0,96	0,93
Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - деревянные (сруб или брус) утепленные	0,82	0,93	0,87
Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный, бутовый или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены - утепленные дощатые или многослойные панели	0,68	0,82	0,75

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/168-korrektirovki-individualnykh-domov/1766-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Таблица 8.32

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Материал стен	кирпич	кирпич/ бревно	кирпич	кирпич	пеноблоки
Корректировка, %		$(1/0,87-1)/2=$ 7 %	0,00%	0,00%	$(1/0,93-1)=$ 8 %

Источник: расчеты Оценщика

Качество отделки

Техническое состояние: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,2,4 предлагаются с простой отделкой. Корректировка равна 0 %. Объект-аналог № 3 предлагается без отделки. Корректировка принята по данным сайта Статриелт, и составила для объект-аналог № 3 значение на уровне $(1/0,77-1) = 30 \%$.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на наружную (внешнюю) отделку фасадов дома				
Фасады без отделки	Наружные стены из простых материалов (кирпич, блоки, бревно, брус) без наружной отделки			1,00
Фасады с простой отделкой	Стены из высококачественного кирпича с расшивкой швов; или каменные оштукатуренные и покрашенные фасадной краской; или срубы, покрытые доской (вагонкой, фальцовкой), покрашенные фасадной краской; или покрытые сайдингом	1,02	1,08	1,05
Высококачественные фасады	Наружные стены, цоколь и карнизы облицованы высококачественными материалами (облицовочным кирпичом, камнем, керамогранитом и т.п.), черепичная кровля	1,11	1,18	1,14
на внутреннюю отделку помещений и оборудование				
Без внутренней отделки	Без инженерного оборудования (котлов, кух. плит, сантех. приборов, светильников) при наличии проведенных систем коммуникаций, без дверных блоков, без шпательки и финишной отделки, с выровненными стяжкой полами	0,72	0,82	0,77
Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Высококачественная внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены наземных этажей покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, высококачественной керамической плитки, теплые или частично теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,13	1,26	1,19

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/168-korrektirovki-individualnykh-domov/1759-na-kachestvo-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

**Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости здания кафе с гостиницей, по адресу:
Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»**

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м.	450,0	3 000,0	1 084,0
Стоимость продажи, руб.	40 000 000	225 747 550	55 000 000
Стоимость продажи, руб./кв.м	88 889	75 249	50 738
Местоположение	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, Терскол село	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, Приэльбрусье в 80 метрах от канатной дороги	Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, село Терскол
Тип объекта	гостиничный комплекс	гостиничный комплекс	гостиничный комплекс
Описание	<p>Мини-гостиница в Приэльбрусье Кабардино-Балкарской республики (у подножья горы Эльбрус) в живописнейшем месте пос.Терскол (сосновый бор, родниковая речка).</p> <p>В гостинице 5 этажей, четыре двухкомнатных люкса, пять однокомнатных номеров, номер для сотрудника. В цокольном этаже кухня-столовая, хранилище для лыж, котельная. Евроотделка, в номерах мебель, с/у, телевизор, холодильник.</p> <p>На первом этаже - каминный зал. Мансардный этаж отделан деревом. Все коммуникации центральные, земельный участок 10 соток в собственности. Есть возможность новой пристройки к существующему корпусу. Удобное расположение гостиницы позволяет использовать ее круглый год, что существенно увеличивает рентабельность.</p>	<p>Продам отель в Приэльбрусье. Расположен в 80 метрах от канатной дороги. Сдан в эксплуатацию в 2008 году.</p> <p>Семиэтажный, полностью оборудован, лыжехранилище, бар, ресторан, сауна, вместимость 120 человек. Общая площадь около 3000 кв.метров, отель работает, заключенные договора с туристическими фирмами по всей России, работающие скауты.</p>	<p>Отель Озон Четет расположен в 2000 метрах над уровнем моря в Кавказских горах, всего в 2 минутах от горнолыжных подъемников на гору Четет. Горнолыжные подъемники на гору Эльбрус в 7 минутах от отеля, от отеля до города Нальчика 130 км. А до аэропорта Минеральные Воды 250 км. Отель 4 х этажный с мансардой, на мансардном этаже находятся 2 номера категории Люкс 32/37 кв.м. На 2,3,4, этажах находятся номера категории Классик и Супериор. Номера Классик их 6 / 19 кв.м. Номера Супериор их 12 / 24 кв.м. Все номера 2 х местные. На первом этаже расположен Ресторан, Бар, стойка администратора и офис. В цоколе находится Склад, лыжехранилище, магазин. Также в отеле есть спазона где есть финская сухая сауна, Бассейн и джакузи. Во дворе отеля можно припарковать личный автомобиль.</p>
Отделка	простая	простая	простая
Площадь земельного участка, кв. м	1 000	500	300
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации	https://nalchik.cian.ru/sale/commercial/150899077/	http://businessesforsale.ru/prodam-otel-v-prielbruse-for-sale.aspx	https://multilisting.su/r-n-elbrusskiy/s-terskol/sale-catering/hotel/14081368-1084-0-m-55000000-rub-polyana-cheget-elbrus

Источник информации: данные из открытых источников

Для учета площади земельного участка, входящего в состав объекта оценки и объектов-аналогов Оценщик принял решение производить расчет рыночной стоимости 1 кв. м. улучшений (без учета стоимости прав на земельный участок) в рамках сравнительного подхода. Стоимость прав на земельный участок будет учтена после расчета рыночной стоимости улучшений. Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок представлен ниже.

Таблица 8.34

Расчет рыночной стоимости улучшений, без учета стоимости прав на земельный участок

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения), руб.	40 000 000,00	225 747 550,00	55 000 000,00
Площадь зу	1 000,00	500,00	300,00
Стоимость 1 кв. м. земельного участка	7 587	7 587	7 587
Корректировка на местоположение	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на качество передаваемых прав	16,30%	0,00%	0,00%
Стоимость прав на земельный участок	8 823 402	3 793 380	2 276 028
Стоимость улучшений	31 176 598	221 954 170	52 723 972
Стоимость 1 кв. м. улучшений	69 281	73 985	48 638

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Корректировка на местоположение

В данном случае, объект оценки и объекты-аналоги расположены в Эльбрусском районе Кабардино-Балкарской республики, в районах аналогичной престижности, с аналогичной доступностью от остановок общественного транспорта. Таким образом, учитывая сопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка принята на уровне 0%.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь объектов-аналогов определялась Оценщиком, аналогично методике, представленной в разделе 8.4.1 настоящего Отчета при расчете рыночной стоимости прав на земельные участки.

Корректировка на качество передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость. Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Земельный участок в составе объекта оценки и земельные участки в составе объектов-аналогов №№ 2,3 передается на праве аренды. Земельный участок в составе объекта-аналога № 1 передаются на праве собственности.

Корректировка принята на основании справочника оценщика «земельные участки» под ред. Лейфера Л.А, 2017 г, и составила для объекта-аналога № 1 значение на уровне $(1/0,86-4) = 16,3\%$.

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. III ТОМ. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков, 2017 г

Расчет рыночной стоимости улучшений представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости здания кафе с гостиницей, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау», в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения) , руб.		?	40 000 000	225 747 550	55 000 000
Цена улучшений , руб.			32 413 240	221 954 170	52 723 972
Общая площадь, кв.м		579,90	450,00	3000,00	1084,00
Цена улучшений для объектов-аналогов	руб./кв.м		72 029	73 985	48 638
1. Качество прав					
<i>1.1. Обременение</i>		обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		72 029	73 985	48 638
<i>1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта</i>		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		72 029	73 985	48 638
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		72 029	73 985	48 638
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		72 029	73 985	48 638
4. Условия рынка					
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>		26 марта 2019 года	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		72 029	73 985	48 638
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м		68 428	70 285	46 206
5. Местоположение					
<i>5.1. Престижность района</i>		Средняя. В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	Средняя. В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	Средняя. В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям	Средняя. В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям
Корректировка, %			0%	0%	0%
<i>5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</i>		Удобное для размещения коммерческих объектов.	Удобное для размещения коммерческих объектов.	Удобное для размещения коммерческих объектов.	Удобное для размещения коммерческих объектов.
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)		<u>Хорошая транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<u>Хорошая транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<u>Хорошая транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.	<u>Хорошая транспортная доступность.</u> Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.3. Качество окружения			жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.2. Общая площадь здания, кв.м					
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.4. Техническое состояние здания		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.5. Общая площадь здания, кв.м		579,9	450,0	3 000,0	1 084,0
Корректировка, %			-4,22%	32,23%	11,22%
6.6. Класс отделки помещений		простая	простая	простая	простая
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.7. Состояние отделки помещений		Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ			Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - мини-гостиница	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - мини-гостиница	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - мини-гостиница
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.	Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.
Корректировка, %			0%	0%	0%
8.2. Наличие/отсутствие гостиничного оборудования		отсутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка, %			-9%	-9%	-9%
8.3. Наличие стоянки		стоянка вдоль здания	стоянка вдоль здания	стоянка вдоль здания	стоянка вдоль здания
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			-13%	23%	2%
Скорректированная цена	руб./кв.м		57 116	86 615	47 232
Общая валовая коррекция, %			13%	41%	20%
Коэффициенты весомости			0,33	0,33	0,34
Коэффициент вариации		32,19%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Рыночная стоимость улучшений на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб./кв.м		63 490		

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Рыночная стоимость улучшений на основе сравнительного подхода с учетом округления	руб.			36 817 851	
Рыночная стоимость прав на земельный участок	руб.			910 411	
Рыночная стоимость объекта с учетом прав на земельный участок	руб.			37 728 262	

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировки к аналогам для оценки рыночной стоимости объекта оценки применяются исходя из тех же рассуждений и методики, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59, сравнительным подходом.

Отличие цены предложения от цены сделки:

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в ставку предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит на 2-9 % ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. Корректировка на торг принята на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона и составила значение -5%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений* (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру обьта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

Корректировка на площадь

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов существенно отличается от площади объектов оценки.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2018 года

Калькулятор: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений по объектам, аналогичным по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающиеся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\pi}$$

С – цена предложений (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. кв. м.,
 S – общая площадь объекта, кв. м.,
 b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
 π – коэффициент изменения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате зрительского «сторминга» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравняваемых объектов. Построенный линейный тренд зависимости удельной цены от общей площади выделен коэффициентом корреляции:

назначение	R-коэф. [R]	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,817	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,098

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_p = (S_0/S_a)^{\pi}$$

К_п – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
 S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.,
 S_а – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м.,
 π – коэффициент изменения.

Калькулятор расчета корректировки на площадь
 Обратите внимание, что десятичные дроби падают через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_0}{S_{аналог}} \right)^{\pi}$ [К. пом.]

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1588-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.36

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, кв. м.	579,9	450,0	3 000,0	1 084,0
Корректировка на общую площадь, %		-4,22%	32,23%	11,22%

Источник информации: расчеты Оценщика

Наличие/отсутствие гостиничного оборудования

Продажа объекта недвижимости без гостиничного оборудования (в т.ч. мебель, техника) меньше, чем продажа объекта, предлагаемая с учетом гостиничного оборудования. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на наличие/отсутствие гостиничного оборудования, так как рыночная стоимость объекта оценки определяется без мебели, ресторанного и прочего оборудования, а объекты-аналоги предлагаются с учетом мебели, оборудования и техники.

Таким образом, корректировка принята по данным сайта Статриелт, и составила значение для объектов-аналогов №№ 1-3 значение на уровне $(1/1,1-1) = -9\%$.

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.04.2019 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)*

- *Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.*

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости* по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом:

Итоги расчетов *СтатРиэлт* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,17	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свиноводческие, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,22	1,27	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	1,83	2,71	2,23
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,54	2,29	1,88
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,01	1,21	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,09	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	0,98	1,16	1,06
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	0,96	1,15	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,11	1,05
11	Автосалоны (фирменные брендовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,21	1,26	1,23
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания)	1,13	1,18	1,15
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,08	1,13	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,01	1,21	1,10
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,02	1,22	1,11

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1814-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2019-goda>

8.4.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.4.3.1 Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- ✓ метод прямой капитализации дохода;
- ✓ метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, 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 дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

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

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

8.4.3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 8.37

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ✓ потенциальный валовой доход;
- ✓ эффективный валовой доход;
- ✓ чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$ПВД = A \times S ,$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В результате исследования рынка аренды коммерческих помещений были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8.38

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы для объекта по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год без учета НДС	Общая площадь, кв. м	Источник информации	Описание
г. Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 14С1	12 208	119,2	https://www.cian.ru/rent/commercia/200815723/	Аренда офисного помещения в бизнес-центре класса С. 5 минут пешком от метро Савеловская. Стандартная отделка. 7 этаж. Дата предложения: актуально на апрель 2019 г. Контактная информация : +7 495 620-84-62
г. Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С13	13 000	152,4	https://www.cian.ru/rent/commercia/201020075/	Аренда офисного помещения в бизнес-центре класса С. 17 минут пешком от метро Полежаевская. Стандартная отделка. 3 этаж. Дата предложения: актуально на апрель 2019 г. Контактная информация : +7 903 134-47-45
г. Москва, САО, р-н Войковский, Старопетровский проезд, 9А	12 500	115	https://www.cian.ru/rent/commercia/185498493/	Аренда офисного помещения в бизнес-центре класса С. 9 минут пешком от метро Балтийская. Стандартная отделка. 3 этаж. Дата предложения: актуально на апрель 2019 г. Контактная информация : +7 499 450-50-27
г. Москва, САО, р-н Аэропорт, Часовая ул., 24С3	13 200	91	https://www.cian.ru/rent/commercia/205756533/	Аренда офисного помещения в бизнес-центре класса С. 13 минут пешком от метро Сокол. Стандартная отделка. 4 этаж. Дата предложения: актуально на апрель 2019 г. Контактная информация : +7 905 530-42-90

Источник информации: данные из открытых источников

Расчет рыночной арендной платы представлен ниже в таблице.

Таблица 8.39

Расчет рыночной ставки арендной платы для объекта по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Ставка арендной платы (предложения)	руб./кв.м/год	?	12 208	13 000	12 500	13 200
Общая площадь, кв.м		1 045,60	119,20	152,40	115,00	91,00
1. Качество прав						
1.1. Обременения прав пользования и владения		Обременения прав пользования и владения не выявлены	Обременения прав пользования и владения не выявлены	Обременения прав пользования и владения не выявлены	Обременения прав пользования и владения не выявлены	Обременения прав пользования и владения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			12 208	13 000	12 500	13 200
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			12 208	13 000	12 500	13 200
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			12 208	13 000	12 500	13 200
2. Условия финансирования						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
2.1. Условия включения эксплуатационных и коммунальных расходов в арендную ставку		В арендную ставку включены эксплуатационные расходы и коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы и коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы и коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы и коммунальные расходы	В арендную ставку включены эксплуатационные расходы и коммунальные расходы
Корректировка, %			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			12208	13000	12500	13200
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0	0	0	0
Скорректированная ставка, руб./кв.м/год			12208	13000	12500	13200
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы				
Корректировка, %			0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м/год			12208	13000	12500	13200
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени		Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м/год			12 208	13 000	12 500	13 200
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		Уторговывание не предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м./год		11 353	12 090	11 625	12 276
5. Местоположение						
5.1. Престижность района		Средняя престижность	Средняя престижность	Средняя престижность	Средняя престижность	Средняя престижность
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.3. Транспортная доступность помещения		Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.	Удовлетворительная транспортная доступность.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
5.3. Пешеходная доступность помещения от станции метрополитена		11 мин. пешеходной доступности	5 мин. пешеходной доступности	17 мин. пешеходной доступности	9 мин. пешеходной доступности	13 мин. пешеходной доступности
Корректировка, %			-4,00%	4,00%	-4,00%	0,00%
5.5. Окружение объекта		зона смешенной застройки	зона смешенной застройки	зона смешенной застройки	зона смешенной застройки	зона смешенной застройки
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.2. Номер этажа, на котором размещается арендуемое помещение		наземный	наземный	наземный	наземный	наземный
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа		вход общий	вход общий	вход общий	вход общий	вход общий
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.5. Тип объекта		встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.6. Общая площадь помещения, кв.м		Право аренды земельного участка	119,20	152,40	115,00	91,00
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
6.7. Техническое состояние помещения		хорошее	пригодно для сдачи в аренду	пригодно для сдачи в аренду	пригодно для сдачи в аренду	пригодно для сдачи в аренду
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.8. Класс отделки помещений		стандартная	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Вид разрешенного использования		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - офисное
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Телекоммуникации		городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть	городская телефонная сеть
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами		Горячее, холодное водоснабжение, электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение, электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение, электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение, электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.	Горячее, холодное водоснабжение, электроснабжение и центральное отопление от городских сетей.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.4 Парковка		Неорганизованная парковка вдоль здания	Неорганизованная парковка вдоль здания	Неорганизованная парковка вдоль здания	Неорганизованная парковка вдоль здания	Неорганизованная парковка вдоль здания
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция, %			-4%	4%	-4%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/ год		10 899	12 574	11 160	12 276
Общая валовая коррекция, %			4%	4%	4%	0%
Коэффициенты весомости			0,2222	0,2222	0,2222	0,3333
Коэффициент вариации		7,01%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная ставка арендной платы за 1 кв.м. помещений объекта аренды, расположенного по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10 (без учета НДС), округленно	руб./кв.м/ год		11 787			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом. Корректировка на торг составила -7 %), что соответствует среднему значению для аренды офисных помещений в Москве.

Корректировка на площадь: Учитывая возможность сдачи оцениваемого объекта по частям (блоками), корректировка по данному фактору не требуется.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы. Расчет величины потенциального валового дохода приведен далее.

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

Арендопригодная площадь

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<i>Здания, построенные до 1992 года</i>					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 – 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 – 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 – 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 – 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
<i>Здания, построенные после 1991 года</i>					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 – 1,20	1,18	0,83 – 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 – 1,20	1,16	0,83 – 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 – 1,09	1,05	0,92 – 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 – 1,16	1,09	0,86 – 0,98	0,92

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1675-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2019-goda>

В рамках данного Отчета коэффициент арендопригодной площади (от 0,77 до 0,91) принят на уровне среднего значения 0,84.

Коэффициент недоиспользования был принят Оценщиком, согласно данным анализа рыночной ситуации из различных источников. Данные представлены ниже.

Таблица 8.40

Уровень вакантных площадей в сегменте офисной недвижимости

Источник информации	Значение коэффициента недозагрузки, %
https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6159.pdf	9,3
https://zдание.info/	11
https://ud-group.com/2018/10/24/%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81/	10
Справочник Оценщика "Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера 2017 г.	11,1
Среднее значение коэффициента недоиспользования для помещений офисного назначения, %	10,4%

Источник: данные из открытых источников

Таким образом, среднее значение коэффициента недозагрузки в сегменте офисной недвижимости, принято на уровне 10,4%.

Прогноз операционных расходов

Операционные расходы - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.). Расшифровка структуры операционных расходов приведена в предыдущем разделе. Величина операционных расходов принята в размере 17,8% от потенциально-валового дохода.

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.(стр. 221)

Значение процента операционных расходов от потенциально-валового дохода, для офисной недвижимости принято на уровне 17,8 %.

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки представлен в табл. 8.44.

Таблица 8.41

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки

Параметры	Показатели
Общая площадь нежилого помещения, кв.м	1045,60
Площадь сдаваемая в аренду, кв.м	878,30
Годовая ставка арендной платы для помещений офисного назначения (без учета НДС), руб./кв.м в год	11 787,00
Коэффициент недоиспользования	10,40%
Потенциальный валовой доход, руб.	10 352 522
Потери от недоиспользования, руб.	1 076 662
Действительный валовой доход, руб.	9 275 860
Операционные расходы, руб.	1 842 749
Чистый операционный доход, руб.	7 433 111

Источник информации: расчеты Оценщика

8.4.3.3 РАСЧЕТ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей. Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

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

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где g - ставка дисконтирования;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость;
 Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 06.02.2036 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936).

Для целей данного отчета в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г.

На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД составила 8,562 %.

← → ↻ 🏠 https://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936

Приложения Яandex Новая вкладка Яндекс.Карты — пол Помещение свобод <https://ba.org-it.ru/>

RUSBONDS
группа интербэкс

🔍 о проекте 📄 о компании 📦 продукты 📰 новости проекта 📡 RSS

✉️: Пароль:

[Регистрация в системе](#)

ПОИСК ОБЛИГАЦИЙ • АНАЛИЗ ОБЛИГАЦИЙ • КОТИРОВКИ

КОРПОРАТИВНЫЕ • МУНИЦИПАЛЬНЫЕ • ГОСУДАРСТВЕННЫЕ

Дорожные | Новости | Обзоры | Рейтинги | Календари | Калькуляторы
Ликвидации | Поиск инвесторов | Поиск агентов | Анализ инвестора

Новости рынка облигаций

06.03.2019 12:06
ВЭБ 7 марта публикует второе заявление облигаций на сумму до 6,3 млрд рублей

06.03.11:31
НТВ озвучивает 6 марта дополнительные условия облигаций КС-3-162 на 75 млрд руб по цене 99,9677% от номинала

06.03.09:54
"Эфис" установило ставку 1-го купона муниципальных облигаций КО-ПСО на уровне 13%

06.03.09:26
ВЭБ разместит 7 марта дополнительные облигации КС-3-163 на 75 млрд рублей

06.03.09:30
Сбербанк ожидает выплаты купонных доходов по 13 выпускам облигаций на общую сумму 74520,07 млн руб.

06.03.09:30
Сегодня ожидается погашения по 5 выпускам облигаций на общую сумму 100619,55 млн руб.

[Все новости](#)

Анкета выпуска

Выпуск: ОФЗ-46020-АД (в обращении) Эмитент: Минфин РФ

Общие сведения | Ориентировка | Купоны | Даты | Амортизация | Размещение | Котировки | Доходность | Календарь

ВЫПУСК

Наименование:	Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020
Состояние выпуска:	в обращении
Данные по регистрации:	№46020RMFG от 09.02.2006, Минфин
ISIN код:	RU020ADGNBZ7
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	135 000 000
Объем эмиссии:	135 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	34 210 939
Объем в обращении:	34 210 939 000 RUB
Период обращения, дней:	10846

РАЗМЕЩЕНИЕ

Дата начала размещения:	15.02.2006
Дата окончания размещения:	15.02.2006
Дата реп. отчета об итогах:	15.02.2006

ПОГАШЕНИЕ - Амортизация

Дата начала погашения:	09.08.2034
Дата погашения:	06.02.2036
Дней до погашения:	8181
Дюрация по Макгоуэну, дней:	3457

КУПОН - Фиксированный

Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	27 (80)
Дата выплаты купона:	14.08.2019
Размер купона, % годовых:	8,9
НКД:	3,97 RUB

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (06.03.2019)

Цена ср.ч. чистая, % от номинала:	86,97 (-0,0363)
Доходность в погаш. эффект, % годовых:	8,562 (+0,0040)
Объем торгов за неделю:	5 673 635 RUB

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-46020-АД с датой погашения 06.02.2036 г. в размере 8,562 % является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Yrfnom = (1 + Yrfreal) \times (1 + I),$$

где $Yrfreal$ реальная безрисковая ставка;
 $Yrfnom$ - номинальная безрисковая ставка;
 I - общий уровень инфляция.

По данным МЭР России (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e, «Прогноз экономического развития», «Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2017-2019 годах»), среднее значение прогнозируемого уровня инфляции в 2019 г. - 4,0 %. Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

$$Y_{rfp} = \frac{Y_{rfn} - I}{1 + I}$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной $(8,562\% - 4\%) / (1 + 4\%) = 4,38\%$.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

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

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

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (гр) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

привлечение пользователей;

оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;

обеспечение осуществления платежей;

организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в табл.8.45.

Таблица 8.42

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	<i>Динамичный</i>	1									
Изменение федерального или местного законодательства	<i>Динамичный</i>	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	<i>Динамичный</i>	1									
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	<i>Статичный</i>	1									
Риск физического износа и устаревания	<i>Статичный</i>	1									
Риск неполучения арендных платежей	<i>Динамичный</i>	1									
Риск изменения инфраструктуры	<i>Динамичный</i>	1									
Неэффективный менеджмент	<i>Динамичный</i>	1									
Налоговые риски	<i>Динамичный</i>	1									
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	<i>Динамичный</i>	1									
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенного итога							10				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,0				

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к справедливой.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
 Q - количество месяцев в году.

Срок экспозиции объектов был принят на основании справочника СРД №23:

СРД-23, ноябрь 2018 г.

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

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

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

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

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

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов, с учетом текущей экономической ситуации в стране, можно сделать вывод, что данный объект оценки имеет средний показатель ликвидности, срок реализации нежилых помещений составляет в среднем 5,5 месяцев. Безрисковая ставка составляет 8,562 %.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения:

$$Y_L = 8,562 * (5/12) * 100\% = 3,57\%$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 3,57 %.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
- повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;
- обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;
- поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 8.43

Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%

Степень риска	Размер премии
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при степени риска принятия неэффективного управленческого решения «ниже среднего» находится в диапазоне (3-4)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята на уровне среднего значения вышеуказанного диапазона 4,0 %.

С учетом вышеизложенного премия за риск инвестиционного менеджмента на дату проведения оценки составляет 4,0 %.

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в табл. 8.47.

Таблица 8.44

Расчет нормы дохода на капитал

Наименование	Значение	Примечание
Реальная безрисковая ставка	4,38000%	По данным МЭР России (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e), «Прогноз экономического развития», «Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2017-2019 годах», среднее значение прогнозируемого уровня инфляции в 2019 г. - 4,0 % При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера.
Премия за риск рынка недвижимости.	1,00%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД на 0,5-1-%.
Премия за риск ликвидности	3,57%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 5 месяцев.
Премия за риск управления недвижимостью	4,00 %	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».
Ставка дохода на капитал	12,95%	

Источник: расчеты Оценщика

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (recapture rate)- ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);

возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала (SFF) по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумулятивное взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Y_{on} при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

где: T_{oc} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Полное название метода Инвуда — метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулятивное вложений в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}.$$

Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату.

Метод Хоскольда предполагает реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, однако в этом случае используется безрисковая ставка доходности.

Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумуляруются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

При оставшемся на дату срока экономической жизни, при условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни объект оценки будут приносить постоянный чистый операционный доход NOI_o, при условии что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии что по окончании срока эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик считал целесообразным норму возврата капитала определять на основе модели Инвуда:

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}}$$

Оставшийся срок экономической жизни определяется по формуле

$$T_{осэж} = T_{норм} - T_{норм} * \Phi_{и},$$

где: $T_{осэж}$ оставшийся срок экономической жизни;
 $T_{норм}$ нормативный срок службы;
 $\Phi_{и}$ величина физического износа

Нормативный срок службы здания, в котором расположен объект оценки, в среднем принят равным 175 годам²¹, физический износ объекта 37 % (определен в разд. 6.5 «Сведения об износе и устаревании объектов оценки. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни составляет 110,25 лет.

Норма возврата капитала составляет $(1/110,25) = 0,91$ %.

Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в табл. 8.48.

Таблица 8.45

Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Наименование	Значение	Примечание
Реальная безрисковая ставка	4,38000%	По данным МЭР России (http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e), «Прогноз экономического развития», «Сценарные условия для формирования вариантов прогноза социально-экономического развития в 2017-2019 годах», среднее значение прогнозируемого уровня инфляции в 2019 г. - 4,0 % При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера.
Премия за риск рынка недвижимости.	1,00%	Вследствие высокого уровня цен сделок и высокого уровня арендных ставок в объектах недвижимости, подобных оцениваемому, риск инвестиций в коммерческую недвижимость на дату проведения оценки выше чем риск инвестиций в облигации федерального займа выпуска ОФЗ-46020-АД на 0,5-1-%.
Премия за риск ликвидности	3,57%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости подобных оцениваемому на рынке коммерческой недвижимости составляет 5 месяцев.
Премия за риск управления недвижимостью	4,00 %	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».
Ставка дохода на капитал	12,95%	
Норма возврата капитала	0,91%	Расчет нормы возврата капитала выполнен прямым методом (метод Ринга), учитывая отсутствие опасности потери объекта и плавного снижения стоимости объекта вследствие физического износа в течение минимального срока эксплуатации (110,25 лет). Норма возврата капитала составляет 0,91 %
Итого	13,86%	

Источник: расчеты Оценщика

²¹ Источник: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

Таким образом, ставка капитализации для объектов оценки составила значение на уровне 13,86 %. Далее Оценщик приводит данные рыночных показателей ставки капитализации для данного сегмента рынка (офисный), согласно данным аналитических компаний.

Таблица 8.46

Динамика ставок капитализации

Источник информации	Величина ставки капитализации, %
http://zдание.info/informer	15,60%
Источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфера Л.А. II ТОМ, 2016 г. Корректирующие коэффициенты для оценки для офисно-торговой недвижимости	11,60%
https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1665-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2019-goda	11,00%-13,00%

Источник: данные аналитических компаний

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Средний показатель ставки капитализации для объектов офисного назначения города Москвы, согласно данным аналитических компаний, на дату проведения оценки составляет диапазон от 11,0 % до 15,6%. Рассчитанный показатель ставки капитализации для объекта оценки на уровне 13,86 % удовлетворяет рыночным показателям ставки капитализации для данного сегмента рынка (помещения офисного назначения).

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объектов недвижимости (V), с учетом НДС получим:

Таблица 8.47

Расчет рыночной стоимости объекта по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10

Параметры	Показатели
Чистый операционный доход, руб.	7 433 111
Коэффициент капитализации	0,1386
Расчетная стоимость объекта оценки в рамках ДП с учетом земельного участка (без учета НДС), руб.	53 629 949
Расчетная стоимость объекта оценки в рамках ДП с учетом земельного участка (с учетом НДС), руб.	64 355 939

Источник информации: расчет Оценщика

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1 ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании –результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

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

9.2 МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- ✓ достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- ✓ количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно

принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.

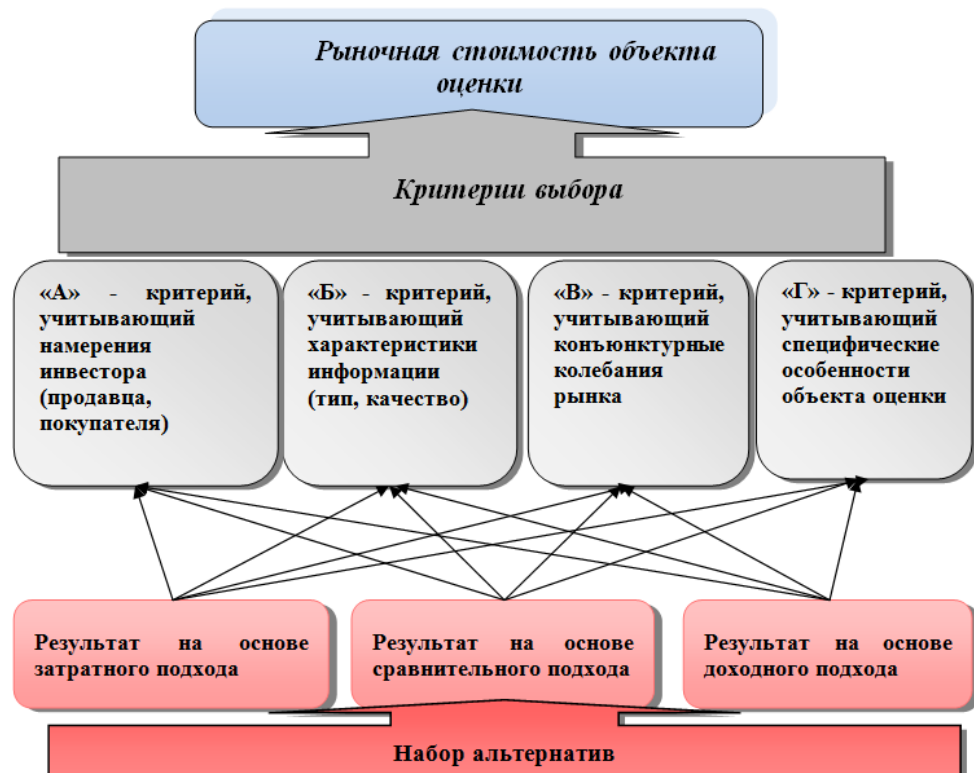


Рисунок 15.- Схема анализа иерархий

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3 , т.к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $C_1 \dots C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. $a_1 \dots a_N$ – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратно симметричная матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид:

Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C1	C2	...	CN	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C ₁	1	W1/W2	...	W1/WN	$K_1 = ((1 * (W_1 / W_2) * \dots * (W_{1N} / W_{1N})))^{1/N}$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C ₂	W2/W1					
...	...		1	
C _N	WN/W1	WN/W2	...	1	$K_N = ((W_N / W_1) * (W_N / W_2) * \dots * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

9.3 ОЦЕНКА КОЭФФИЦИЕНТОВ ВЕСОМОСТИ

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости критериев	Нормированный коэффициент весомости критериев
	А	Б	В	Г		
А	1	7	1/2	1/2	1,150	0,228
Б	1/7	1	1/3	1/7	0,287	0,057
В	2	3	1	1/2	1,316	0,260
Г	2	7	2	1	2,300	0,455
Сумма					5,053	1,00
Lmax= 4,17					ИС= 0,06	ОС = 6,67%

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;
 L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

$$ОС = \frac{0,08}{0,9} = 8,89\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1)$$

где N – размерность матрицы;
 L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса

(СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

Обобщенные веса (или приоритетность объекта при их выборе) определяются суммой произведений локальных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Таблица 9.1

Итоговое значение коэффициентов весомости результатов, полученных в рамках каждого из подходов, относительно выбранных критериев

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	кАН	кБН	кВН	кГН	
З	кЗАН	кЗБН	кЗВН	кЗГН	$k_z = k_{АН} * k_{ЗАН} + k_{БН} * k_{ЗБН} + k_{ВН} * k_{ЗВН} + k_{ГН} * k_{ЗГН}$
С	кСАН	кСБН	кСВН	кСГН	$k_c = k_{АН} * k_{САН} + k_{БН} * k_{СБН} + k_{ВН} * k_{СВН} + k_{ГН} * k_{СГН}$
Д	кДАН	кДБН	кДВН	кДГН	$k_d = k_{АН} * k_{ДАН} + k_{БН} * k_{ДБН} + k_{ВН} * k_{ДВН} + k_{ГН} * k_{ДГН}$
	Сумма				1,00

Определение значения весов для результатов оценки рыночной стоимости нежилых помещений, полученных на основе каждого из подходов

1. *Согласование по критерию "А" (намерения инвестора):*

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	2	1	1,260	0,413
З	1/2	1	1	0,794	0,260
С	1	1	1	1,000	0,327
Сумма				3,054	1,000
Lmax=	3,05	ИС= 0,02		ОС = 3,45%	

2. *Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ):*

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	1	1	1,000	0,3274
З	1	1	1/2	0,794	0,2600
Д	1	2	1	1,260	0,4126
Сумма				3,054	1,0000

Lmax=	3,05	ИС= 0,025	ОС = 4,31%
--------------	-------------	------------------	-------------------

3. *Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка):*

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	2	1	1,2599	0,4126
З	1/2	1	1	0,7937	0,2599
Д	1	1	1	1,0000	0,3275
Сумма				3,0536	1,00
Lmax=	3,05	ИС= 0,025	ОС = 4,31%		

4. *Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта экспертизы):*

	С	З	Д	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
С	1	2	1	1,2599	0,3874
З	1/2	1	1/3	0,5503	0,1692
Д	1	3	1	1,4422	0,4434
Сумма				3,2524	1,00
Lmax=	3,02	ИС= 0,010	ОС = 1,72%		

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта экспертизы:

Таблица 9.2

Итоговое значение весов каждого подхода					
	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	0,2280	0,0570	0,2600	0,4550	
С	0,4130	0,3274	0,4126	0,3874	0,396
З	0,2600	0,2600	0,2599	0,1692	0,219
Д	0,3270	0,4126	0,3275	0,4434	0,385
Сумма					1,00

Применяемые сокращения:

- ✓ С - сравнительный подход;
- ✓ Д – доходный подход.
- ✓ З – затратный подход

9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета применялись затратный, доходный и сравнительный подходы. Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 9.3

Согласование результатов оценки						
№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.		
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<i>Вес подхода</i>				0,219	0,219	0,219
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом права аренды на земельный участок (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м	1045,6	77:09:0002025:1052, 77:09:0002025:37	64 709 312,0	64 860 500,0	64 355 939,0
Итоговая рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса, в том числе:				64 633 134		

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.		
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1.1	Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом округления	1281	77:09:0002025:37		28 676 466	
1.2	Рыночная стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, без учета земельного участка, с учетом округления, с учетом НДС (18%)	1045,6	77:09:0002025:1052		35 956 668	

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.		
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	499,6	58:29:4004009:621	Не применялся. Обоснованный отказ	24 736 195	Не применялся. Обоснованный отказ
	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	795	58:29:4004009:8	Не применялся. Обоснованный отказ	3 730 689	Не применялся. Обоснованный отказ
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	595	58:29:3012011:217	Не применялся. Обоснованный отказ	12 597 935	Не применялся. Обоснованный отказ
	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	42,4	58:29:3012011:286	352 909	Не применялся. Обоснованный отказ	Не применялся. Обоснованный отказ
	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	928	58:29:3012011:32	Не применялся. Обоснованный отказ	886 463	Не применялся. Обоснованный отказ
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	579,9	07:11:0900000:246	Не применялся. Обоснованный отказ	36 817 851	Не применялся. Обоснованный отказ
	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	120	07:11:1500000:50	Не применялся. Обоснованный отказ	910 411	Не применялся. Обоснованный отказ

Источник информации: расчеты Оценщика

9.5 СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА

Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, Оценщик счел целесообразным воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;
- ✓ Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] //srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объектов оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

Пример диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки при учете характеристик развитости рынка и оборачиваемости объектов недвижимости на рынке недвижимости представлен на рис.16.

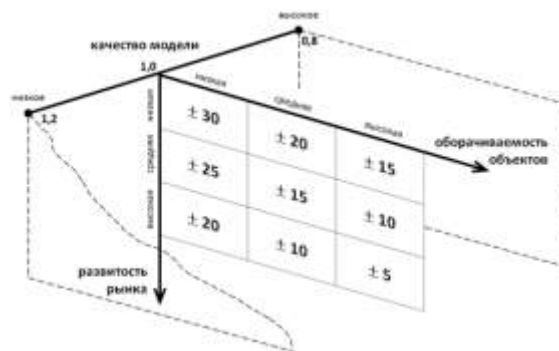


Рисунок 16.- Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели. Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации:

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- ✓ фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);

- ✓ оценочная информация оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- ✓ прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Анализ показателей качества моделей, используемых при оценке, приведен в табл. 9.2.

Таблица 9.4

Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Фактические показатели	Фактические и оценочные показатели	Оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Показатели качества модели	1,0	1,0	1,0

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 9.2);

на втором этапе определяются показатели качества моделей (табл.9.2);

на третьем этапе определяется интервал по формуле

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

- где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;
- $d_{1,2}$ - диапазон стоимости по факторам развитость рынка и оборачиваемость объектов недвижимости, %;
- k_3 - показатель качества модели, ед.;

на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле

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

- где $C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница интервала), руб.;
- C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;
- $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

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

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

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором

результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

При оценке рыночной стоимости реализованы три подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.		
				Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес подхода				0,219	0,219	0,219
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом права аренды на земельный участок (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м	1045,6	77:09:0002025:1052, 77:09:0002025:37	64 709 312,0	64 860 500,0	64 355 939,0

Согласно данным, представленным на рис. 9.2 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 10\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в табл. 9.2.

Анализ диапазонов и определение границ интервала стоимостей, полученных при применении соответствующих подходов к оценке, представлены в табл. 9.5 - 9.6.

Таблица 9.5

Анализ диапазонов стоимости, полученных при применении различных подходов

Параметры	Рыночная стоимость, руб. округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом права аренды на земельный участок (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м	64 709 312	64 860 500	64 355 939
Диапазон стоимости по двум факторам, %	20%		
Показатель качества модели, ед.	1	1	1
Диапазон стоимости, %	20%	20%	20%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	51 767 450	51 888 400	51 484 751
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	77 651 174	77 832 600	77 227 127
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех трех подходов к оценке		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 9.6

Анализ диапазонов итоговой рыночной стоимости

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб. округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом права аренды на земельный участок (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м	64 709 312	64 860 500	64 355 939
Коэффициенты весомости	0,219	0,396	0,385
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	64 633 134		
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	58 169 821		
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	71 096 447		

Источник информации: расчеты Оценщика

9.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 26.03.2019 г. с учетом округления составляет:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Рыночная стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 1045,6 кв. м, инв. № 3016/10, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, без учета земельного участка, с учетом округления	1045,6	77:09:0002025:1052	35 956 668	29 963 890
	Право аренды земельного участка (кад. № 77:09:02025:037) площадью 1281 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административных помещений банка, по адресу: г. Москва, Ильменский проезд, д. 10, с учетом округления	1281	77:09:0002025:37	28 676 466	23 897 055
Итого по 1 лоту, руб.				64 633 134	53 860 945
2	Нежилое здание, общей площадью 499,6 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59	499,6	58:29:4004009:621	24 736 195	20 613 496
	Земельный участок, площадью 795 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения административных зданий, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Ленинский район, ул. Революционная, д. 59 (не облагается НДС)	795	58:29:4004009:8	3 730 689	
Итого по 2 лоту, руб.				28 466 884	24 344 185
3	Жилой дом, общей площадью 595 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 (не облагается НДС)	595	58:29:3012011:217	12 593 175	
	Нежилое здание (хозяйственное строение или сооружение (строение или сооружение вспомогательного использования)), площадью 42,4 кв. м, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5	42,4	58:29:3012011:286	352 909	294 091
	Земельный участок, площадью 928 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: под индивидуальную жилую застройку, по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Пятый Симферопольский переулок, д. 5 (не облагается НДС)	928	58:29:3012011:32	886 463	
Итого по 3 лоту, руб.				13 832 547	13 773 729
4	Здание кафе с гостиницей на 20 мест «Меридиан», площадью 579,9 кв. м, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	579,9	07:11:0900000:246	36 817 851	30 681 543
	Право аренды земельного участка (кад. № 07:11:1500000:50) площадью 120 кв. м, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для строительства коттеджа, по адресу: Кабардино-Балкарская республика, Эльбрусский район, поляна «Азау»	120	07:11:1500000:50	910 411	758 676
Итого по 4 лоту, руб.				37 728 262	31 440 219

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции от 05.07.2016 г.);
2. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ (в редакции от 21 июля 2014 года N 225-ФЗ);
3. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. №129-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден 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 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2019 г. Выпуск №106.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
3. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.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.).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. 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.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf;
9. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] //srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Инвестиционная стоимости объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

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

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

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

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

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

Приложение 2

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

Плешкин Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в адрес
г. Краснодар, ул. Раппельтская, 68.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел./факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Плешкин Андрей Михайлович

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«**28**» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**.

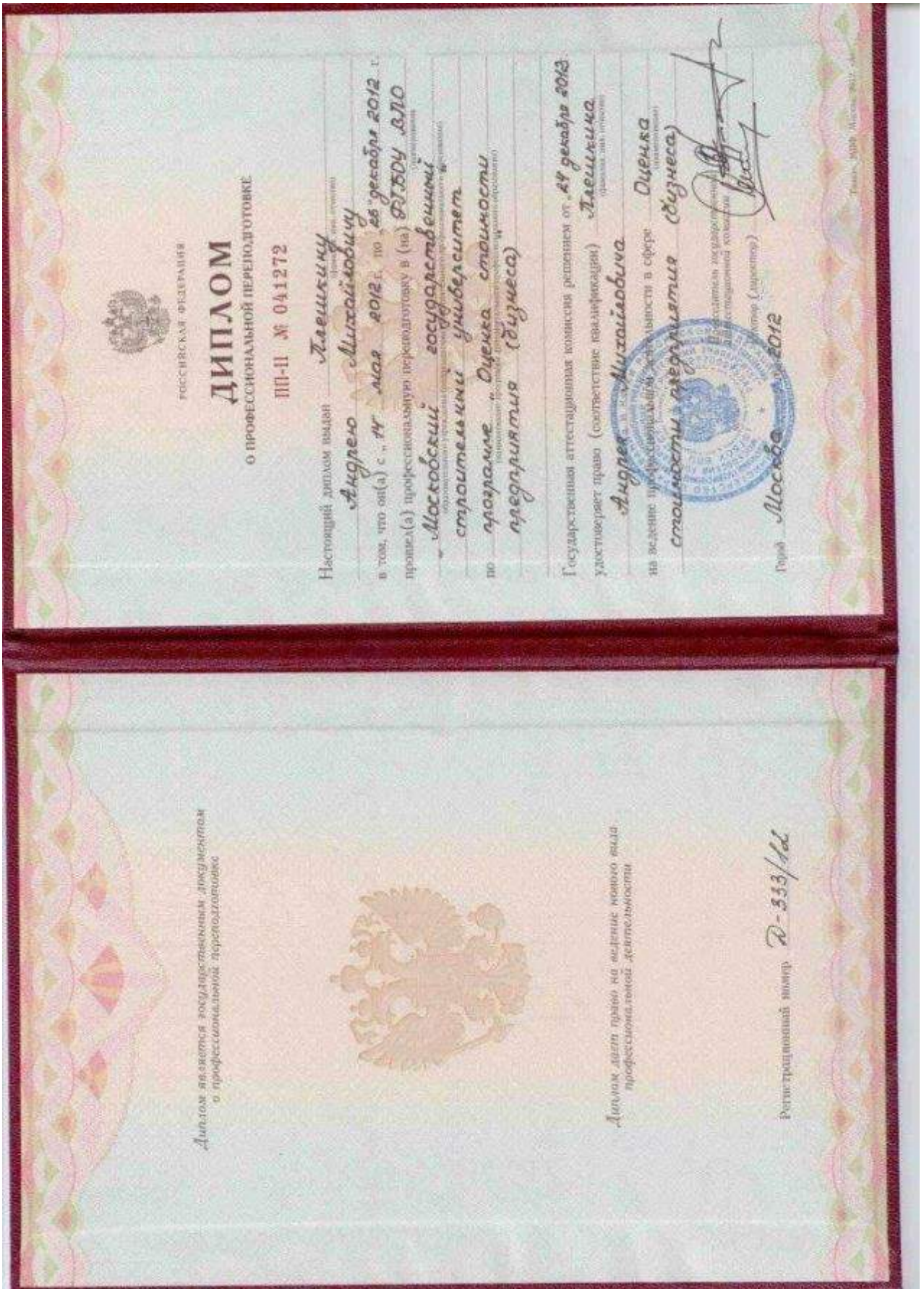
Данные сведения предоставлены по состоянию на «08» декабря 2015г.

Дата составления выписки «08» декабря 2015 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	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 Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 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: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 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 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) /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 страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым 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 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. 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 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. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербич, тел.:8 (495)640-65-05 эл. почта: ae@cier.ru 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:  Плешкин Андрей Михайлович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от 27 октября 2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003994-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Плешкину Андрею Михайловичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

АО «Сбербанк России», Москва, 2017 г. - вкл. Лицензия № 05-05-08-003-040-04 от 13.04.11 г. Тел.: (495) 709-47-42, www.sberbank.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/193702164/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/193702164/>


22 Авг 14:25 | 143 просмотра | 1 в избранном

Коммерческая земля, 11 сот.

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зюль, 505. На карте

Хорошево, 1 км от метро | Полимерная, 11 км от метро | Куржиковая, 11 км от метро

Избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Добавить в избранное



17 000 000 ₽

1,143-1,014 кв. м

ИП: Миколов
14 лет опыта работы
Буд 30 объектов

Позвоните эксперту

Написать объявлению

Площадь: 11 сот. Категория: Земли промышленности

Продается земельный участок площадью 11,04 сот., расположенный по адресу: г.Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зюль, 505, в непосредственной близости к метро (станция "Полыновская" и станция "Зюль"). Б/д. разрешенного использования: размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, размещение и хранение автомобилей на складе. На участке предусмотрено строительство 4-х этажного здания площадью до 2300 кв. м. Физ. кадастровый номер: 50/08/002/005/2013.

Участок в аренде на 3,6 года до его окончания необходимо построить здание и зарегистрировать право собственности, далее вы получаете договор аренды земельного участка на 40 лет с приоритетной пролонгацией на основании выписки о праве собственности на объект недвижимости на данном земельном участке.

На сегодняшний день подготовлен проект землеустройства и аренды, который в дальнейшем выносится на рассмотрение. Имеется договоренность с арендатором на аренду с арендой 500 000 рублей в месяц. Стоимость продажи 17 млн. руб.

Увидеть больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвоните эксперту

<https://www.cian.ru/sale/commercial/194509037/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/194509037/>


22 Авг 14:25 | 143 просмотра | 1 в избранном

Коммерческая земля, 7 сот.

Москва, САО, р-н Битюгов, ул. Речной, 1402. На карте

Динеево, 11 км от метро | Пестровский Парк, 10 км от метро | Сметаново, 1 км от метро

Избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Добавить в избранное



15 000 000 ₽

7,000 кв. м

ИП: Ольга Александровна
Буд 3 объектов

+7 925 152-47-02
+7 903 729-26-37

Ваша оценка: 5.0/5.0 (1 отзыв)

Площадь: 7 сот. Категория: Участок подсобный

ЦАО, Москва, ЮЗ, Речной д. 14 02, стр. 2

Земельный участок для использования в качестве участка подсобного назначения, общей площадью 7000 кв. м, расположен на территории реконструируемого участка площадью 372,9 кв. м.

Продана или участку в двуквартирный проект (парники-строительный комплекс) площадью 1000 кв. м. Прямая стоимость земельного участка составляет 15 млн. руб. Категория: подсобный, 14 кв. м.

На участке располагается 2-х этажное здание площадью 202,6 кв. м. Здание обременено в собственности. Участок в аренде до 2027 г.

ПРОДАЖА СОБСТВЕННОСТИ

Земельный участок в собственности

Увидеть больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвоните эксперту

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201420586/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201420586/>

Новая вкладка Видеосъемка — Поиск недвижимости Поиск по карте

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Недвижимость Услуги


Недвижимость в Москве • Коммерческая • Продажа зданий в Москве • 2021 • 1 этаж • 3 этаж • 4 этаж • 5 этаж • 6 этаж • 7 этаж • 8 этаж • 9 этаж • 10 этаж • 11 этаж • 12 этаж

цена: 35 000 000 руб. • 312 кв.м. • 2 этажа

Здание, 678,9 м²
 Москва СВАО, р-н Строгино Новокладниковый проезд, 2С6 1-й этаж
 М. Выхованко - 1,5 км. пешком М. Садюков - 1,9 км. пешком
 М. Выхованко - 30 мин. пешком

35 000 000 руб.
 312 кв.м. • 2 этажа
 Показать подробности

ID: 22567892
 +7 966 049-03-18
 Показать фотогалерею, 17 фотогалерея объектов из 2021. В наличии: одна фотогалерея
 Показать фотогалерею



7 фото

Площадь: 678,9 м² Этажность: 2 этажа

Предлагается отдельно стоящее здание, действующий торговый. После капитального ремонта. Собственник.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать звонок

<https://www.cian.ru/sale/commercial/203940946/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/203940946/>

Новая вкладка Видеосъемка — Поиск недвижимости Поиск по карте

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Недвижимость Услуги


Недвижимость в Москве • Коммерческая • Продажа зданий в Москве • 2021 • 1 этаж • 2 этаж • 3 этаж • 4 этаж • 5 этаж • 6 этаж • 7 этаж • 8 этаж • 9 этаж • 10 этаж • 11 этаж • 12 этаж

цена: 185 000 000 руб. • 31 642 кв.м. • 4 этажа • Бизнес - недвижимость

Здание (В-), 3 582 м²
 Москва СВАО, р-н Бескудеповский Селитерский ул., 7 1-й этаж
 М. Селитерская - 4 км. пешком М. Выхованко - 1,9 км. пешком

185 000 000 руб.
 31 642 кв.м. • 4 этажа • Бизнес - недвижимость
 Показать подробности

ID: 22567892
 +7 926 639-86-63
 +7 910 083-51-41
 Показать фотогалерею, 17 фотогалерея объектов из 2021. В наличии: одна фотогалерея
 Показать фотогалерею



6 фото

Площадь: 3 582 м² Этажность: 4 этажа Класс: В-

Селитерская ул. д. 7, м. Селитерская 3-й эт. Собственник предлагает здание общей площадью 3582 кв.м. Идеальное месторасположение позволяет использовать как офис здания под гостиницу (улицы), торговый или бизнес центр, кафе, школу, клубы, рестораны и др. Общие характеристики: Бизнес Здание 2002 г.г., 4-х этажное с цоколем, черепица, 19487 кв.м. пожарная зона, высота потолков 4,1 м. Здание) одноэтажное кирпичное здание площадью 332 кв.м, планировка кабинетов. Земельный участок: 0,33 га, ДДУ. Коммуникации: газоснабжение КВС, ГВС, ЦО, водоснабжение - 250 м3/сут. Все права зарегистрированы: надлежным образом, обременения отсутствуют. Стоимость: 170 000 000 руб. вкл. НДС.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать звонок

Условия сделки

Цена	185 000 000 руб.
Стоимость	31 642 кв.м.
Налог	НДС включен 20 800 000 руб.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/197166818/>


<https://www.cian.ru/sale/commercial/197166818/>

Новая вкладка Яндекс.Карты — Л... Помощная служба https://vk.com/...

Здание, 1 700 м²
 Москва, САО, р-н Головинский, Солнечный проезд, 11, 11-й этаж
 Солнечная 20 мин. пешком

90 000 000 Р
 32540 кв. м

198
Новосит Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2007 года
 Все 111 объектов
+7 903 792-82-96
 Проверьте репутацию продавца по отзывам клиентов
 ДИП. В сфере услуг с 2007 года
[Наш сайт и объявления](#)



13 фото

Площадь Этажность Под потолком
1 700 м² 12 этажей 1979

Продается ПОН общей площадью 1700 кв. м. Часть площади - отдельно стоящее здание, часть встроена в жилой дом. Три полноценные этажа и подвал. В данный момент полностью арендовано.
 Состояние 8 лет. Все коммуникации, физ. лица. Продажа по ДИП. ПОТ 42-90.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Послать письмо](#)

Условие сделки

Цена	90 000 000 р.
Срок	32 нед. в м.п.
Ипотека	ИП
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)


<https://www.cian.ru/sale/commercial/205505340/>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/205505340/>

Новая вкладка Яндекс.Карты — Л... Помощная служба https://vk.com/...

Здание, 2 860 м²
 Москва, САО, р-н Беседниковский, Дмитровское ш., 90К1, 11-й этаж
 Солнечная 30 мин. пешком

121 000 000 Р
 42 000 кв. м
 Следить за изменениями цены
 Выключить НДС
 ID 15012377
+7 916 304-07-16
 Проверьте репутацию продавца по отзывам клиентов
 ДИП. В сфере услуг с 2007 года



5 фото

Площадь Этажность
2 860 м² 3 этажа

Здание в коридорном исполнении. Отлично подходит под общежитие. Коридорный типовой объект. Правая сторона.

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Послать письмо](#)

Условие сделки

Цена	121 000 000 р.
Срок	41 нед. в м.п.
Ипотека	НДС включен
Тип сделки	Свободная продажа

<https://www.cian.ru/rent/commercial/200815723/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/200815723/>

Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помещение свобо... <https://basing-it.ru/>

Канал недвижимости Поиск по карте Поиск по карте Москва Загрузка рекламы


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИИ

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Аренда офиса в Москве | САО | Белояр. | Центр Манжаровская | Бумажный проезд
улицы 33-45 | 37 фотографий, 1 из открыта

Офис (С), 119,2 м²
в административном здании в Бумажном проезде, 34/15
Москва, САО, р.н. Белояр. Бумажный проезд, 34/15 на карте
М. Мандаловская - 2 мин. на транспорте | М. Новослободская - 2 мин. на транспорте
М. Савеловская - 4 мин. пешком

145 524 Р/мес. +
24 420 Р за м² в год
Средств на содержание здания
Включены коммунальные платежи,
эксплуатационные расходы, НДС без комиссии

ИП
Издательство Известия
Средств на содержание здания
Нет отрыва
Срок 12 месяцев
[Показать телефон](#)
[Изменить объявление](#)



14 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
119.2 м ²	7 из 12	Свободно	С

Предлагается в аренду офис (комната 710, 719, 720, 721, 722) в многофункциональном административном здании класса С, расположенном в 4 минутах ходьбы от ст. м. Савеловская. Отличная транспортная доступность в непосредственной близости от ТТК, Ленинградского и Дмитровского шоссе, Савеловского и Белоярского вокзалов. Парковка, лифт, домофон. Выходы на пешеходный и автомобильный трафик. В здании организована круглосуточная охрана. Сданы в эксплуатацию. В ставку арендной платы включены НДС, коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (стоимость варьируется в зависимости от набора услуг). Правильная аренда.

[Дополнительная информация](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/201020075/>

<https://www.cian.ru/rent/commercial/201020075/>

Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помещение свобо... <https://basing-it.ru/>

Канал недвижимости Поиск по карте Поиск по карте Москва Загрузка рекламы


ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИИ

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Аренда офиса в Москве | САО | Хорошевский | Центр Белояр. | 2-я Хорошевский проезд
улицы 23-45 | 214 фотографии, 2 из открыта

Офис (С), 152,4 м²
в офисно-складском комплексе Красная Пресня (Тс23)
Москва, САО, р.н. Хорошевский 2-й Хорошевский проезд, Тс23 на карте
М. Белояр. - 2 мин. на транспорте | М. Полиховская - 10 мин. пешком
М. Хорошевская - 1 мин. на транспорте

198 120 Р/мес. +
13 020 Р за м² в год
Средств на содержание здания
Включены коммунальные платежи,
эксплуатационные расходы, НДС без комиссии

ИП
Складской комплекс Красная Пресня
Средств на содержание здания
14,5 июня 2019 года
Срок 12 месяцев
[Показать телефон](#)
[Изменить объявление](#)



1 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
152.4 м ²	3 из 4	Свободно	С

Сдается офисное помещение 152,4 кв. м. на 3 этаже 3-х этажного строения. Ремонт стандартный. Помещение оборудовано кондиционером. Стоимость 1 300,0 руб./кв.м/мес., включая НДС и коммунальные платежи. Звонки принимаются по телефону. Крупный офисный район работы, парковка, видеонаблюдение, видеодомофон. На территории расположены два столовых, торговый центр, автозаправка. Планировка: 10-ти-форм, кабинет Один. Офис САО. Удобное транспортное расположение: 0,5 км от ТТК, Белоярский от метро Белоярская 900 м. Хорошевская 190 м. Полиховская 2 км. Правильная аренда от собственника. Подтверждение юридического адреса. 24 часа.

[Дополнительная информация](#)

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/200890083/>

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/200890083/>

внс: Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помощные сообщ... https://ba.urg-5.ru/L...

ЦИАН Аренда Продажа Инвестиции Коммерческая Земля

Навигация: Пенза > Коммерческая > Продажа коммерческой земли в Пензе > Земельный > Цена сделки

2 кв. 02.08 11 фотографий 3 просмотра

Коммерческая земля, 7 сот.

Пензенская область, Пенза р/н, Ленинский ул., Голубя 10 кв.м

4 149 000 Р

ИП 71.9 кв.м

ИЖА

Рустам
Без комиссии

+7 902 343-04-04
+7 902 204-04-00

Закажите консультацию по телефону или обратившись лично в любое время суток

Написать объявлению

Площадь: Категория:
7 сот. Участок поселений

Земельный участок 7 сот. 8 сот. первая линия от оживленности, развитые строения магистраль до 1000 кв.м. Очень большой автомобильный трафик. Участок правильной формы.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Написать объявлению

Условия сделки

Цена	4 149 000 Р
Срок	3 000 кв.м²
Налие	ИЖА
Тип сделки	Свободная продажа

Узнавать больше

ИП/ИПН

Турпутевые агентства

Пензенская область, Пенза р/н, Ленинский ул., Голубя 10

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/198859606/>

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/198859606/>

внс: Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Помощные сообщ... https://ba.urg-5.ru/L...

ЦИАН Аренда Продажа Инвестиции Коммерческая Земля

Навигация: Пенза > Коммерческая > Продажа коммерческой земли в Пензе > Земельный > Цена сделки

2 кв. 02.08 11 фотографий 3 просмотра

Коммерческая земля, 18,5 сот.

Пензенская область, Пенза р/н, Ленинский ул., Голубя 10 кв.м

8 000 000 Р

ИП 42.9 кв.м

ИЖА

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Дарюшка недвижимости
На рынке с 2013 года
Без комиссии

+7 927 379-29-29

Закажите консультацию по телефону или обратившись лично в любое время суток

Написать объявлению

Площадь: Категория:
18,5 сот. Участок поселений (можно изменить)

Продать Земельный участок по ул. Свердлова, 1 линия, 18,5 сот. | Продать Земельный участок по ул. Свердлова, 1 линия, 50 кв.м 35 метров, все коммуникации
на границе участка, хороший трафик, удобный транспортная развязка, парковка для автомашин.
Производственно-офисный комплекс, ТЛС, АЗС, Автопансионат, Автозаправка, и т.д. Цена: 8 000 000 Р/Р

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Написать объявлению

Условия сделки

Цена	8 000 000 Р
Срок	4 315 кв.м²
Налие	ИЖА
Тип сделки	Свободная продажа

Узнавать больше

ИП/ИПН

Турпутевые агентства

Пензенская область, Пенза р/н, Ленинский ул., Голубя 10

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/205028306/>

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/205028306/>

Новая вкладка Яндекс.Карты Показать свое... Метро/Авто/Билет...

Коммерческая земля, 54 сот.

Пензенская область, Пенза р-н Советский, пр. Ижевский, 20А, 4-й этаж

19 000 000 ₽


221 000 ₽ за сот.

ИД: 205028306

Свяжитесь с агентством
по номеру: 7986 940-26-00
или: 7986 940-26-00

+7 986 940-26-00

Свяжитесь с агентством



Планировка Категория: Земли промышленности

54 сот. Земли промышленности

Акт 11126348 "Расширен инвестиционный проект" - коммерческой земельный участок для размещения на территории на территории для федеральной территории отп. Сделан договор с 2 вариантами

Вариант 1 - площадь 50 соток по себе. Планируется построить: 1) проект здания, дорожно-транспортный объект, проект здания на территории в количестве 1000 кв.м. здание площадью 1000 кв.м. здание в виде производственной площадки с "Манеж" 2) объект "Манеж" с домом в "Манеж" площадью: 1000 кв.м., аренда - 500 руб./мес. Стоимость: 19 млн руб. Местная аренда не менее 15 млн руб. (вкл. оплата в аренду)

Вариант 2 - площадь 20 соток по собственности на территории. Проектный этап: все работы выполнены проект, получение разрешения на строительство, строительство здания. Срок выполнения работ - 7 мес. Планируется построить: здание "Манеж" с оборудованием (аппаратура, автоматизированный на объекте) 20-этажная - 10 кв.м. д.б. 20 + магазин. Оплата поэтапно. Арендная плата на территории при 100% заполненности - 1,1 млн руб./мес. Срок завершения проекта - не более 5,5 лет

Расположение: 20, Арбурово, 1 этаж на земельном участке Ижевский в инв. застройке часть ИЖ "Арбурово" (застава) 14 кв.м. 9 МРД, ок. 4000 кв.м.

50% от самого большого соседнего земельного участка ИЖ "Арбурово" (застава) (строение 11, 1500 кв.м. ок. 3000 кв.м.)

В настоящее время в здании находится на первом этаже торговый объект. Планируется выделение данного земельного участка и земли строительной части ИЖ "Арбурово" (застава) (7 кв.м. планируется ок. 9000 кв.м.). 4-этажное здание с 3000 кв.м. ИЖ "Арбурово" (застава) (7 кв.м. планируется ок. 9000 кв.м.). Коды: 10-01-000000-04

Общая площадь: 0,5 Га (14 сот., 4-400 кв.м.)

Зона: "Промышленность-3". Сделан на территории земельного участка: на территории "Манеж" площадью не более 3 000 кв.м. Ижевский пр. (застава) для размещения здания - не более 100 кв.м. Ижевский пр. (застава) участка.

20 в аренду договор подписан 10.11.2020г. на многолетний срок.

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/204499147/>

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/204499147/>

Новая вкладка Яндекс.Карты Показать свое... Метро/Авто/Билет...

Коммерческая земля, 1,44 сот.

Пензенская область, Пенза р-н Советский, проезд 1-й Веталиной, 20А, 4-й этаж

400 000 ₽

277 778 ₽ за сот.

ИД: 204499147

Свяжитесь с агентством
по номеру: 937 430-60-15
или: 937 430-60-15

+7 937 430-60-15

Свяжитесь с агентством

Планировка Категория: Земли промышленности

1,44 сот. Земли промышленности

Участок в районе фабрики иридий, размером 1212 м. В собственности.

Узнайте больше
Задайте вопрос эксперту или специалисту.

Свяжитесь с агентством

Узнайте больше

Узнайте больше	
Цена	400 000 ₽
Стоимость	277 778 ₽ за сот.
Тип	ГКН
Тип сделки	Сделка по ипотеке

Узнайте больше

Узнайте больше	
Инвестировать	Нет
Обременен	Нет

Узнайте больше

Технические характеристики

Электричество	Есть, по участку
Подземные пути	Асфальтированная дорога

Пензенская область, Пенза р-н Советский, проезд 1-й Веталиной, 20А

Рисунки

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/193043979/>


<https://penza.cian.ru/sale/commercial/193043979/>

Новая Валдаи Яндекс.Карты — П... Помощные сообщ... https://bau.ru/блд...

Здание, 1 541 м²

Пензенская область Пенза в Пензенской ул. Волгодонской 9 № 14/1

Вызвонить +7 908 530-08-75



64 968 560 Р

47 100 м²

ИЖИ
АРИ
Инженерно-техническая
На дату с 2000 года
Выя 374 м² выделена

+7 908 530-08-75

СНЧ (сервис) на Карт (трекинг)
Помощные сообщ... (настройка) на Яндекс.Карты. В сервисе можно увидеть историю перемещений.

Пензенская область

Площадь: 1 541 м² Этажность: 2 этажа

Продается отдельно стоящее 2-х этажное офисное здание, общий площадь 1541,5м кв.м., по адресу: Пенза, ул. Волгодонской.
Основные характеристики и преимущества помещения:
- Без коммунальных платежей;
- Земельный участок в собственности;
- Центр города;
- 1 этаж;
- Отличный ремонт;
- Кондиционеры;
- Парковка;
- С/у на каждом этаже;
- Приточно-вытяжная система вентиляции;
- Окна с панорамным остеклением;
- Наличие всех коммуникаций;
- Стоимость 42 560 евро.

Увидеть больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Вызвонить, показать

Удобные условия

Цена	64 968 560 Р
Ставка	42 560 € (420 € / м ²)

<https://penza.cian.ru/sale/commercial/200275535/>


<https://penza.cian.ru/sale/commercial/200275535/>

Новая Валдаи Яндекс.Карты — П... Помощные сообщ... https://bau.ru/блд...

Здание, 1 034 м²

Пензенская область Пенза р-н Октябрьский (ул. Рабочая) 27А, № 14/1

Вызвонить +7 908 530-13-25



55 000 000 Р

51 100 м²

ИЖИ
АРИ
Инженерно-техническая
На дату с 2000 года
Выя 342 м² выделена

+7 908 530-13-25

СНЧ (сервис) на Карт (трекинг)
Помощные сообщ... (настройка) на Яндекс.Карты. В сервисе можно увидеть историю перемещений.

Пензенская область

Площадь: 1 034 м² Этажность: 2 этажа

Акт 9173919 Продам новое 2-х этажное здание 5-1034 кв.м., земельный участок. Без коммунальных платежей!
Новое 2-х этажное здание в 4 уровнях с отличным ремонтом в среднем здании на первой линии г. Пенза, ул. Рабочая, 27А.
Средняя стоимость здания 12 этаж - 2 этаж - парковка - цоколь - общий площадь сравнительно в длину поличней 792,6 кв.м. - цоколь 242,6 кв.м., высота этажа 3,0 м., с высотой этажом 2,7 м.
Площадь земельного участка 640 кв.м.
1 этаж
автомобильный ремонт
автоматический (услуги в рамках)
интернет, телефон, спутниковое телевидение, охрана - полностью реализована, видеонаблюдение, охранное
приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования
тепловая электростанция мощностью до 75 кВт. В системе освещения применены энергосберегающие технологии (свет экономичный)
Область имеет индивидуальное, наличие коммунальных платежей
Центральный вход с первой линии, запасной выход с каждого этажа, в цокольном этаже 3 отдельных входа.
Фундамент железобетонные блоки, Стены и перегородки - кирпичные, перегородки железобетонные плиты, перегородки металлические черепича по деревянной обшивке, пола плиточные, цементные, асбест и двери ПВХ заводского изготовления.
Здание коридорного типа с отличным двойным ремонтом. 1-й и 2-й этаж пол полированный керамогранит, стены покраска, обои, потолки "Акустический" со встроенными светильниками, в кабинеты подведен вода и система кондиционирования. Кабинеты имеют оборудован системы кондиционирования, отлично выполненная вентиляция. Санузлы в офисе есть душевые кабинки. Оборудована зона отдыха. Парковочный интернет, охрана. В каждом этаже можно разместить административного персонала. Цокольный этаж без ремонта. Площадь цокольного этажа 242,6 кв.м., первого - 254,8 кв.м., второго - 267,8 кв.м., третьего - 249,9 кв.м.
В здании собственная парковка котельная с двумя котлами, суммарной мощностью 15 кВт, бойлер горячей воды объемом 300 литров. Заключены договоры на поставку газа, воды, электроэнергию.

<http://bazarpnz.ru/ann/38119475/>

Имя: bazarpnz.ru/ann/38119475/

Новая вкладка Яндекс.Карты — н... Помещение своб... http://bazarpnz.ru/

BAZARPNZ.RU По всему сайту Искать

Главная Недвижимость Коммерческая недвижимость Коммерческая недвижимость различного назначения Быстрый период

Продаю здание на ул.Ставского,7 + Добавить объявление

Вернуться Блокнот

Цена: 85 000 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 апреля 2019 г. приблизительно \$1332487.26 или €1185164.53)

Продаю здание на ул. Ставского, 7, центр, общая площадь-1250кв м, кирпич, ж/б перекрытия, 3 этажа+мезонин+подземное+цокольный этаж, 2я линия, ремонт, все коммуникации, своя газ котельная, 7 соток земли, любой вид деятельности. АН не звонить!

Контактная информация:
Телефон: 396362
E-mail: u22@yandex.ru
Район города: Центр

Поднять Выделить Прокрутить

Объявление №38119475
Дата размещения объявления: 20.04.2019 19:32
Дата публикации объявления: 20.04.2019 19:32
Дата окончания публикации: 14.05.2019 19:32
Объявление просматривали 9 раз

Поделись объявлением в соцсетях






<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-264837334>


https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-penza-264837334

Новая вкладка Яндекс.Карты — н... Помещение своб... http://www.domofond.ru/

25 500 000 Коммерческая недвижимость, 630 м²

Владельцу из 218 042 РНД, банк Пенза, улица Дюсселя, 24, Мезонинный этаж, Пензенская область

Выбор ипотеки программы



3 из 4

Связаться с владельцем Показать карту

СМОЛК ЯА
Размещено объявление: 1 год
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего в 7 месяцев: 2

+7902096131

Покупайте, продайте, что вы хотите или объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предложение, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать автору объявления

Коммерческая недвижимость, 630 м²

Исторический центр города
300 метров до Центрального рынка и ЦУМа
Пешеходный
Высокий автомобильный трафик
Население 3-с этажное
Площадь объект 630м², на этаже 210м²
и Большая парковка
2 этаж
на первом этаже лотки 5.0 метра
Все коммуникации введены и функционируют
Без отделки
Высокая прибыль 80% в месяц


<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-penza-258356037>

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-penza-258356037>

2 500 000 **Земли поселений, 20 соток**
 Пенза, Парковый район, Парковый, Пенза
 Пензенская область

В избранное
 Получить полную информацию

Выбрать типичную программу



1 из 3

Связаться с владельцем Показать номер

Земли поселений, 20 соток

Участок 20,0 сотки. Свет, газ, стел. индивидуальный. Оборудована индивидуальное – теплица, с профнастильной кровлей. Участок находится в кадастровой охранный пометы, Дубровка.
 Подробнее по телефону

Создать объявление Избранное Поделиться ссылкой Пожаловаться

Обратная документация для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 20 соток
 Цена: 2 500 000 р.
 Цена за сотку: 125 000 р.

Номер в кадастре: 258356037


<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-penza-264168019>

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-penza-264168019>

700 000 **Земли поселений, 7 соток**
 Пенза, Центральный район, 101, Парковый, Пенза
 Пензенская область

В избранное
 Получить полную информацию

Выбрать типичную программу



1 из 3

Связаться с владельцем Показать номер

Земли поселений, 7 соток

Продать земельный участок 7 соток с. Пенза ул. Чебурашки 101. Документы все в порядке. Собственник. Все коммуникации на участке есть. Рядом расположен детский садик, аптека, магазин, бассейн, школа, детский сад, школа, улица. Рядом находится детский садик. Участок в кадастровой охранный пометы, Дубровка.
 Подробнее по телефону

Создать объявление Избранное Поделиться ссылкой Пожаловаться

Обратная документация для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
 Расстояние от центра: 0 км
 Площадь: 7 соток

Номер в кадастре: 264168019

<https://penza.cian.ru/sale/suburban/201716479/>

https://penza.cian.ru/sale/suburban/201716479/

Участок, 9 сот.

Пензенская область Пенза р-н Параньковский Подольская ул. 89 кв. 14

950 000 ₽

+7 908 530-10-36

9 сот.


Индивидуальное жилищное строительство

Продано участок площадью 907 кв. м. по ул. Подольская. Участок ровный, с небольшим уклоном. Велосипедный вход на участок. Вдоль участка по границе участка. Путь 50 метров. Собственность ЮСБ - индивидуальный застройщик.

Укажите больше

Выборите интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Написать письмо



<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-260134775>

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-260134775

5 540 000

Дом, 250 / 246 м²

ул. Зодельская, 11 Параньковский, Пенза, Пензенская область

Выборить ипотеку

7 м 13

Связаться с владельцем

Показать фото

Дом, 250 / 246 м²


Посредине роли в районе (Трибесов) виллы. Два новых два этажа можно проехать, третий этаж рабочий плечиком. Сказочное место расположения дома. Скрытый вход и доступ на территорию широта только в Юбилейном саду расположенных вилл. Площадь участка 250 метров. Планировка обустроена в отличном состоянии. Пышный паркет, паркетная доска. Индивидуальный вход на террасу. Терраса. Южная терраса, так же бассейн, джакузи и многое другое. Дом 1 этаж состоит из 950.0 в количестве 03 кв. м. и второго этажа, переделан полностью полностью переделан по плану. Стены новые (штукатурка). Водяной радиатор, электрический радиатор. Полы под паркетом. Для этого отпущены и готовы к проведению. Коммунальные услуги. Площадь дома 246 м², высота 2 этажа, строится около на две квартиры. Летний дом новый. Описание очень много, конечно будет обидно, чтобы ускорить процесс и принятие нужна информация в этом же районе в вашей категории. По цене будет делиться и вы и мы чтобы прийти к общему знаменателю.

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-260090829>

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-260090829>

6 400 000 □ Дом, 1200 / 297 м²
 в ипотеку за 33 170 руб./мес. Пенза, улица 40 лет Октября, 53, Ленинский район, Пензенская область

Выбор ипотеки: программа



Домостроитель: Агентство недвижимости * УСЛН СТРИТ*

Возраст объявления: 1 из 11 мес.
 Открыть другие объявления по ипотеке: 54
 Всего за 1 неделю: 54

Позвонить номер

Получить ипотеку: объявление

Связаться с владельцем

Позвонить номер

Дом, 1200 / 297 м²

Представлен большой 3-х этажный кирпичный дом по ул. 40 лет Октября 2008 года постройки. Площадь дома 297 кв.м. на участке площадь 116 кв.м. В доме гараж на 3 машины, большой парад. 12 уютных комнат вместе с домом.

Для со всеми удобствами, индивидуальное газовое отопление, вода и канализация централизованная. Уютный дворик с плодово-ягодными насаждениями, на территории асф. плитка и стальной стояк 2 этажом. Обязательное посещение с отделочными работами. Забор. Хорошие подъездные пути.

Все дополнительные вопросы обращайтесь по телефону: 28947201


Доверены полном и продажа. Возможен любой вариант оплаты: ипотека, наличной оплатой. Работаем по торг.

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-258647031>

<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-258647031>

16 000 000 □ Дом, 1500 / 600 м²
 в ипотеку за 107 440 руб./мес. коттеджный поселок "Лена-Дубровка" Ленинский район, Пензенская область

Выбор ипотеки: программа



Татьяна

Реализовано объявлений: 3 из 5 мес.
 Открыть другие объявления по ипотеке: 2
 Всего за 2 недели: 2

Позвонить номер

Получить ипотеку: объявление

Связаться с владельцем

Позвонить номер

Дом, 1500 / 600 м²

Дом 980 в кирпичной стене. Сербская стена. Коммуникации на участке.

Создать заявку

Распечатать

Получить ипотеку

Посетившись

Объявления для сделок

Информация о предложении

Тип: Дом
 Этажность: 2
 Расстояние до центра: 0 м
 Площадь: 1500-1600 м²
 Цена: 16 000 000 руб.
 Цена за м²: 26 667 руб.
 Материал отделки: Кирпич
 Тип объекта: Дом

Дата публикации объявления: 11/02/2019
 Дата обновления объявления: 18/02/2019
 Номер в каталоге: 258647031

Расположение


<https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-256204040>

https://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-penza-256204040

9 000 000 Дом, 800 / 306 м²

В ипотеку до 77 261 руб. в мес. Пенза, 3-й Волжский пр-зд, Пензенский район, Пензенская область

Выбрать ипотеку по программе



Связаться с владельцем Получить номер

Дом, 800 / 306 м²

Продан дом по ул. 3-й Волжский пр-зд – Окружной. Дом с отличной планировкой: кухня 18 кв. м, ванная 5 кв. м, коридор 10 кв. м – 306 кв. м. Отличная транспортная доступность: средняя школа и детский сад. Все коммуникации в доме (тепл., вода, газ, электричество). Земельный участок 8 соток, земля в собственности.

Создать заявку Узнать цену Получить номер Позвонить

Обладателю документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Дом
Этажность: 2
Расстояние от центра: 0 км

Дата публикации объявления: 25.07.2019
Дата обновления объявления: 25.07.2019
Номер в каталоге: 256204040

<https://nalchik.cian.ru/sale/commercial/150899077/>

https://nalchik.cian.ru/sale/commercial/150899077/

Готовый бизнес, 450 м²

Кабардино-Балкарская респ., Эльбурски район Терской обл. Не прод.

40 000 000 Р 60 000 руб. за м²

Аллаева Астафья
Еще 11 объявлений

+7 918 764-21-44
+7 928 375-42-04

Площадь: 450 м²
Этаж: 4 из 4
Тип недвижимости: Здание

Сфера деятельности: гостиница

Мини-гостиница в Пятигорске Кабардино-Балкарской республики (у подножья горы Эльбурс) в живописнейшем месте лес Терской (основной) долины (рядом река). В гостинице 5 этажей, четыре двухэтажных этажа, есть однокомнатные номера, номера для сотрудников. В здании есть кухня-столовая, хранилище для лыж, котельная, барбекю-зона, в номерах мебель, ст/у, парковка, видеонаблюдение.

На первом этаже – магазин одежды. Мансардный этаж отделан деревом. Все коммуникации центральные. земельный участок 10 соток в собственности. Есть возможность новой пристройки и существующему корпусу. Удобное расположение гостиницы позволяет использовать ее круглый год, что существенно увеличивает рентабельность.

Уникальное предложение – звоните сейчас!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления


Позвонить телефону

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elbrus-257000859>

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elbrus-257000859

6 000 000 руб. **Земли поселений, 6 соток**
 Квитанция на 11 722 718 руб.

Выбрать категорию недвижимости



АН "АльпикЭЙТ"
 Разрешено строительство 3 объектов недвижимости
 Отсутствуют объекты на участке 30
 Объекты других объектов в наличии 7
 Всего м² участка 30

Позвоните менеджеру

Связаться с владельцем

Земли поселений, 6 соток
 Предлагается земельный участок в поселке Эльбрус, на территории Кав. СЗФМ площадью 6 сот кв. м, категория земель - «земли населенных пунктов». Участок находится вдоль федеральной трассы, застроенный под строительство поселка на 40 мест. Земля находится в долгосрочной аренде.

Создать заявку | Разместить | Получить звонок | Показать фото

Спросить документы для сделки

Информация о предложении
 Тип: Участок
 Расположение: в центре, 101 кв.
 Планировка: 6 комнат
 Цена: 6 000 000 руб.
 Цена за м²: 1 000 000 руб.
 Номер в базе: 257000859


<https://nalchik.cian.ru/sale/suburban/186899566/>

https://nalchik.cian.ru/sale/suburban/186899566/

Участок, 5 сот.
 Кабардино-Балкарская респ., Эльбрусский район, Тереховское с/пос.

5 500 000 руб. ± 200 000 руб.
 +7 928 705-63-33
 Позвоните менеджеру, чтобы узнать подробности о данном объекте и о других объектах.

Создать заявку | Показать фото



4 фото

Площадь: 5 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство
 Разрешенный вид строительства (ограничения): Находится в центре у главной дороги

Укажите больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать профиль

Ю 16329516

Участок

<https://100real.ru/elbrus/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-elbrusskiy-rayon-kabardino-balkarskaya-respublika-natsionalnyy-park-prielbruse-2750447>

<https://100real.ru/elbrus/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-elbrusskiy-rayon-kabardino-balkarskaya-respublika-natsionalnyy-park-prielbruse-2750447>

Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Поискание своб... https://balgr-1.ru/

Продам землю поселений


Кабардино-Балкария, Эльбрус, Эльбрусский район, Кабардино-Балкарская Республика, национальный парк Приэльбрусье

16 000 000 рублей

Артур
+7(938)351-11-09

Этот сайт опубликован

Специальная заявка, что вы хотите опубликовать на 100Real



Описание

Участок находится в ПРИБЕЛБРУСЬЕ, КБР, пос. Нижний Аду. Рядом с участком в зоне видимости находится поселение "Тле Бароты". На участке есть скважина с горной водой. Участок находится в собственности. Есть разрешение под ИЖС. До 2020 года по налогу на прибыль ведется нулевой ставка в части налога, уплачиваемого в федеральный бюджет. Для части налога, уплачиваемой в бюджеты субъектов РФ, ставка ограничена 13,3 процентами. Предусмотрены освобождение от уплаты налога на имущество (на 10 лет) и на землю (на 5 лет). До 2017 года установлены пониженные ставки страховых взносов в ФСС и ФССИ. До 2015 года - в ПФР. В дополнение к налоговым и финансовым стимулам потенциальные резиденты получат доступ к инфраструктуре, построенной за счет профинансирования (электричество, отопление, газ, водоснабжение, канализация, телекоммуникации, торгово-сервисная инфраструктура).

Уже в текущем году ОАО "Курорты Северного Кавказа" (КСК) инвестирует в дальнейшее обновление маршрута свыше одного млрд рублей. Средства будут направлены на строительство третьей очереди канатной дороги "Станция Мир" - "Станция Гара-Бази", до высоты 3800 метров над уровнем моря, прокладку и обустройство трасс, проектирование системы искусственного освещения в 2015-2016 годах, обустройство поселка Аду для обеспечения комфортного и безопасного пребывания туристов в зоне выката". В настоящий момент ведется активное строительство канатной дороги на горе Эльбрус, с пропускной способностью 2400 человек в час, что

Статьи

Как выбрать квартиру при покупке
07 Июнь 2017

Государственные льготы в покупке жилья
11 Сентябрь 2017

Экономия при покупке квартиры
18 Август 2016

Договорен в рамках ипотеки кредит
03 Июнь 2016

Как помочь продать
07 Август 2016

50 видов сделок купли-продажи при налогообложении
07 Август 2016

Новый вид собственности с увеличенной ликвидностью
13 Октябрь 2017

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elbrus-259951123>

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elbrus-259951123>

Новая вкладка Яндекс.Карты — п... Поискание своб... https://balgr-1.ru/

9 000 000


Земли поселений, 12 соток

Кабардино-Балкарская Республика, Эльбрусский район, село Приэльбрусье, Эльбрус, Кабардино-Балкария

3 избраня

Получить новые объявления

Выбрать оптимальную цену



1 из 5

Связаться с владельцем

Позвонить

Земли поселений, 12 соток

Предлагаю земельный участок в поселке Тейшия. Участок расположен в тихой районной местности. Рядом есть местный магазин. До поселка менее 2 км, до поселка Аду 2 км. Идеальное место для строительства дачи, коттеджа, фермы и т.д. Участок находится в собственности. Подходит для дачного под-предприятия, выращивания овощей для рынка... 750 кв.м. в длину.

Создать заявку Прозвонить Получить звонок Помощником

Обратите внимание для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 20 км
Площадь: 12 соток
Цена: 9 000 000

Номер в каталоге: 259951123

Приложение 4

Копии документов строительного-технического и юридического характера

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

2.62 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

