



**ООО «АДН Консалт-
Международный центр оценки
и финансовых консультаций»**

**оценка бизнеса, недвижимости, оборудования и пакетов акций
составление бизнес-планов**

Утверждаю

Генеральный директор
ООО «АДН Консалт –
Международный центр оценки
и финансовых консультаций»
Н.А. Алмазова

О Т Ч Е Т

№1116НСБ-2021

от 20.04.2021 г.



**об определении рыночной и ликвидационной стоимости объектов
оценки, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев,
д.12**

Дата оценки: 07.04.2021 г.

Дата составления отчета: 20.04.2021 г.

Заказчик оценки: ПАО Сбербанк

Исполнитель: ООО «АДН Консалт - Международный центр
оценки и финансовых консультаций»

Москва, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	12
6.1. Цель оценки, определение вида оцениваемой стоимости	12
6.2. Процедура оценки	12
6.3. Процесс оценки	13
6.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
7.1. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	15
7.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектами оценки	17
7.3. Текущее использование	20
7.4. Фотографии объектов оценки	21
7.5. Сведения об имущественных правах	27
7.6. Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	28
7.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	28
7.8. Анализ ликвидности имущества	28
8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	30
8.1. Обзор экономической ситуации в России	30
8.2. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	32
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
9.1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом	46
9.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода	55
9.3. Сведение результатов. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объектов оценки	76
10. ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
11. ИТОВОГЫЕ ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	87
13. ПРИЛОЖЕНИЯ	88
13.1. Копия страхового полиса оценщика	88
13.2. Копии Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	89
13.3. Копии документов, подтверждающих профессиональную квалификацию оценщика	91
13.4. Сведения о страховании ответственности ООО «АДН Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций»	95
13.5. Информация об объектах сравнения, использованных в расчетах	96
13.6. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объектам оценки (при их наличии)	108

1. Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	Отчет №1116НСБ-2021 от 20 апреля 2021 г.
Основание для проведения оценки	Договор №1116НСБ-2021 от 09 апреля 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>А) объект недвижимости – 3-этажное здание, нежилое, общей площадью 7081,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д.12, кадастровый номер 77:04:0004007:1137;</p> <p>Б) право аренды земельного участка, расположенного по адресу г. Москва, ул. Юных Ленинцев, вл.12, стр.1, сроком до 20 августа 2030г., общей площадью 2700 кв.м, кадастровый номер 77:04:040070:99, категория земель: земли населенных пунктов</p>
Краткое описание имущественных прав на объекты оценки	<p>Право собственности Давыдова И.С. на объект недвижимости, указанный в п.1.2(а) подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77-АО №620180, выданным 25.03.2013 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации №77-77-12/023/2007-106;</p> <p>Право аренды ИП Давыдова И.С. на объект недвижимости, указанный в п.1.2(б) подтверждается договором аренды земельного участка № М-04-029327 от 06.09.2005г., заключенным с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы в лице заместителя начальника Территориального Объединения регулирования землепользования в Юго-Восточном административном округе г. Москвы Салихова Е.А. сроком до 20 августа 2030г. и зарегистрированным Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве 17 октября 2005г., за № 77-77-14/010/2005-828.</p>
Обременения (ограничения) имущественных прав на объекты оценки.	<p>Обременения имущественных прав – аренда, ипотека.</p> <p>Оценка производится без учета каких-либо обременений или ограничений имущественных прав.</p>
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату оценки	Не использовались
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки для целей реализации имущества.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для определения стоимости имущества для целей реализации.
Ограничения и пределы применения полученного результата	<p>Результаты оценки могут использоваться только для целей реализации. Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии с указанным выше предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).</p> <p>Результаты расчета могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета (т.е. с 20 апреля 2021 г. до 19 октября 2021 г. включительно).</p>
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	09 апреля 2021 г.
Период проведения работ	09 апреля 2021 г. – 20 апреля 2021 г.

Результаты оценки, полученные при применении нескольких подходов к оценкеПредставление результатов оценки.

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки по подходу, руб.	не применялся	401 617 020	474 523 300
Удельный вес подхода к оценке		0,50	0,50
Вклад результата оценки в итоговую		200 808 510	237 261 650
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб. (округленно)	438 070 160		

2. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объекты оценки

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, состав объектов оценки, характеристики объекта оценки и их оцениваемых частей	<p>А) объект недвижимости – 3-этажное здание, нежилое, общей площадью 7081,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д.12, кадастровый номер 77:04:0004007:1137;</p> <p>Б) право аренды земельного участка, расположенного по адресу г. Москва, ул. Юных Ленинцев, вл.12, стр.1, сроком до 20 августа 2030г., общей площадью 2700 кв.м, кадастровый номер 77:04:040070:99, категория земель: земли населенных пунктов</p>
Краткое описание имущественных прав на объект оценки.	<p>Право собственности Давыдова И.С. на объект недвижимости, указанный в п.1.2(а) подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 77-АО №620180, выданным 25.03.2013 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации №77-77-12/023/2007-106;</p> <p>Право аренды ИП Давыдова И.С. на объект недвижимости, указанный в п.1.2(б) подтверждается договором аренды земельного участка № М-04-029327 от 06.09.2005г., заключенным с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы в лице заместителя начальника Территориального Объединения регулирования землепользования в Юго-Восточном административном округе г. Москвы Салихова Е.А. сроком до 20 августа 2030г. и зарегистрированным Главным Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве 17 октября 2005г., за № 77-77-14/010/2005-828.</p>
Обременения (ограничения) имущественных прав на объект оценки	<p>Обременения имущественных прав – аренда, ипотека.</p> <p>Оценка производится без учета каких-либо обременений или ограничений имущественных прав.</p>

2. Цель оценки и вид стоимости

Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки.
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость

3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для целей реализации имущества.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Результаты оценки могут использоваться только для целей реализации имущества.</p> <p>Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки, указанная в настоящем отчете, может применяться исключительно в соответствии с указанным выше предполагаемым использованием результатов оценки.</p> <p>Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничивающих условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).</p> <p>Результаты расчета могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета (т.е. с 20 апреля 2021 г. до 19 октября 2021 г. включительно).</p>

4. Дата оценки и срок проведения оценки

Согласно пункту №3 договора на оценку.

5. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета об оценке как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. • Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации. • Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости оцениваемого имущества. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано или сдано в аренду на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости. Итоговая величина стоимости оцениваемого имущества, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. • В отчете об оценке оцениваются права собственности на объекты оценки. Оценка проводится без учета обременений какими-либо правами третьих лиц. Оценщик исходит из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права на объекты оценки считаются достоверным и достаточным для их рыночного оборота. Оцениваемые объекты считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. • Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре оцениваемого имущества, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость. • Описание объектов недвижимости и оборудования, и выводы об их техническом состоянии делаются на основании визуального осмотра, а также документов, предоставленных Заказчиком. Оценщик не проводит обмеры оцениваемых объектов. Значения объемно-планировочных характеристик объекта оценки принимаются на основании правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком. Техническая экспертиза состояния конструктивных элементов объектов оценки Оценщиком не проводится. Все выводы об их состоянии делаются на основании визуального осмотра и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам. • За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объектов, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии зданий может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
--	---

Применяемые стандарты оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последующими изменениями);2. Федеральные Стандарты оценки:<ol style="list-style-type: none">2.1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;2.2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;2.3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;2.4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;2.5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721;3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков – НП СРО «АРМО».
-------------------------------------	--

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик оценки	
Организационно-правовая форма и полное наименование	ПАО Сбербанк
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоение	ОГРН 1027700132195, дата присвоения - 16 августа 2002 г.
ИНН/КПП	ИНН 7707083893, КПП 773601001
Местонахождение	117312, город Москва, улица Вавилова, 19

Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	
Фамилия, имя, отчество	Зовутина Екатерина Сергеевна
Почтовый адрес оценщика	115054, г. Москва, Большая Пионерская ул., д. 15, стр. 1, этаж 1, пом. II, офис бд.
Место нахождения оценщика	127015, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, строение 6.
Номер контактного телефона	+7 (495) 778-26-75
Адрес электронной почты	ezovutina@mail.ru
Сведения о членстве в СРОО	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023, www.sroarmo.ru , armo@sroarmo.ru Дата вступления: 21.01. 2008 г. Реестровый номер: 941 Членство в СРОО подтверждается свидетельством № 1477-08 от 21.01. 2008 г.
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Дипломы о профессиональной переподготовке в области оценки и повышении квалификации:</u> Диплом о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности выдан МИПК РЭА им. Плеханова, ПП № 438632 от 25.04.2002 г. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 0041/2005 от 25.04.2005 г. выдано НОУ «Институт профессиональной оценки». Свидетельство о повышении квалификации рег. №393 от 05.02.2008 г. выдано в Центре дополнительного профессионального образования Московского физико-технического института (Государственного Университета). Свидетельство о повышении квалификации рег. №0042 от 01.02.2011 г. выдано в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия» (МФПА).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №022-073-005957/20 к договору страхования ответственности оценщика от 21.10.2020 г., выдан ООО «Абсолют Страхование», страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия страхового полиса – с 23.10.2020 г. по 22.10.2021 г.
Сведения о квалификационном аттестате по оценке недвижимости	№018457-1 от 29.01.2021 г., действует до 29.01.2024 г.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Зовутина Екатерина Сергеевна 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 Зовутина Екатерина Сергеевна 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 Зовутина Екатерина Сергеевна 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 за-

	висит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности 18 лет (с апреля 2002 г.)
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Не привлекались
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационная форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>ООО "АДН Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций", ОГРН 1067746341640, зарегистрировано 06 марта 2006 г. Межрайонной ИФНС №46 по г. Москве (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серия 77 № 009431566).</p> <p>Юридический (почтовый) адрес: 115054, г. Москва, Большая Пионерская ул., д. 15, стр. 1, этаж 1, пом. II, офис бд.</p> <p>Адрес местонахождения: 127055, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, строение 6, блок В, тел./факс: (495) 778-26-75, (985) 764-21-90.</p> <p>Филиал ОАО "Банк Санкт-Петербург" в г. Москве, г. Москва. Р/с 40702810077000001046, к/с 30101810600000000113, БИК 044585113.</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	<p>Деятельность ООО «АДН Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей ООО «Абсолют Страхование», период страхования с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. Договор страхования гражданской ответственности юридического лица №022-73-006048/20 от 08 декабря 2020 г. Полис к договору страхования гражданской ответственности юридического лица №022-073-006048/20 от 08.12.2020 г. Период страхования: с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим ООО «АДН Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО «АДН Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения 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, используемые Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
- Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи или аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Также при описании объектов сравнения, выбранных в рамках доходного и сравнительного подходов, Оценщик отражает информацию, полученную в результате проведения интервьюирования продавцов объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения. Оценщик не несет ответственности за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с предложениями объектов сравнения на продажу или в аренду.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Предполагается, что характеристики объекта, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводится. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объекта, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемому объекту.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объекта оценки, и которые могут существенно повлиять на результаты оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на результаты оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в отчете об оценке по определению рыночной стоимости объекта оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемый объект или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Оценщик не проводит обмеры объекта оценки. Площади объекта оценки принимаются по данным свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект оценки, представленные Заказчиком.
- Техническая экспертиза состояния конструктивных элементов здания, в котором расположены оцениваемые помещения, не проводится. Все выводы о состоянии здания делаются на основании

визуального осмотра и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам.

- За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии оцениваемых помещений может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
- Оценщик при определении рыночной стоимости объекта оценки исходит из допущения, что в отношении объекта оценки отсутствуют действующие долгосрочные договоры аренды на помещения объекта оценки. Соответствующая информация Оценщику не предоставлена.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Методической основой оценки рыночной стоимости являются:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату оценки).
2. Федеральные Стандарты оценки:
 - 2.1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
 - 2.2. «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
 - 2.3. «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
 - 2.4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
 - 2.5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. N 721;
3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков – НП СРО «АРМО».

При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки применялись вышеуказанные стандарты, так как согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями) федеральные стандарты и стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, являются обязательными для применения при осуществлении оценочной деятельности.

6. Общая часть

6.1. Цель оценки, определение вида оцениваемой стоимости

Настоящая оценка проведена с целью определения рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" **под рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

«Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

6.2. Процедура оценки

В ходе выполнения задания на оценку объектов оценки, работа проводилась по следующим основным направлениям:

- постановка задачи; макроэкономический, региональный и анализ рынка объектов оценки;
- использование выбранных подходов оценки для определения рыночной стоимости объектов оценки; составление отчета об оценке с итоговым заключением о рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки.

6.3. Процесс оценки

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных о наличии обременений Объекта оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки – улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

6.4. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения

При определении стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, и рыночная информация.

Источники получения информации об объектах, предоставленные Заказчиком

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

- Выписка ЕГРН на земельный участок и на здание от 02.04.2019 г.;
- Акт проверки недвижимого имущества от 09 апреля 2019 г., выполненный представителями ПАО Сбербанк;
- Технический план здания от 18.12.2018 г.;
- Кадастровый паспорт от 27.12.2012 г.;

- Технический паспорт от 17.01.2013 г.;
- Экспликация и поэтажный план помещений здания по состоянию на 01.10.2010 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка от 10.09.2012 г.;
- Договор аренды земельного участка №М-04-029327 от 06.09.2005 г.;
- Технический паспорт по состоянию от 08.01.1997 г.;
- Технический паспорт по состоянию от 29.10.2005 г.;
- Исковое заявление и определения суда по арбитражному делу №А40-48846/20-150-356;
- Договоры аренды.

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, а также данные в сети Internet. В процессе работы по определению стоимости объектов оценки проводились интервью с участниками рынка недвижимости. Подробные ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены ниже в соответствующих разделах Отчета.

7. Описание объектов оценки

7.1. Описание локального месторасположения объектов недвижимости

Оцениваемые объекты расположены по адресу:

г. Москва, ЮВАО, район Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, д.12.

Описание района Текстильщики ЮВАО г. Москвы

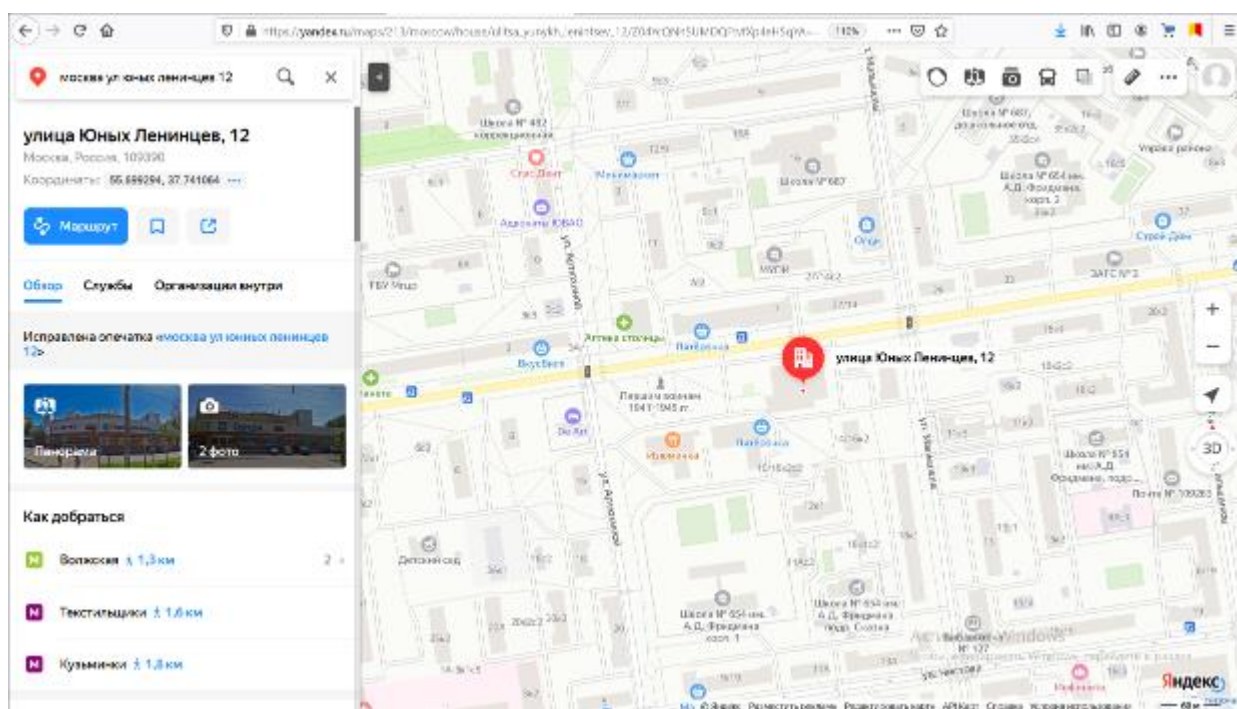
Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>.

Текстильщики (разг. Текстиля́, Текстили́) — район и внутригородское муниципальное образование в Юго-Восточном административном округе города Москвы.

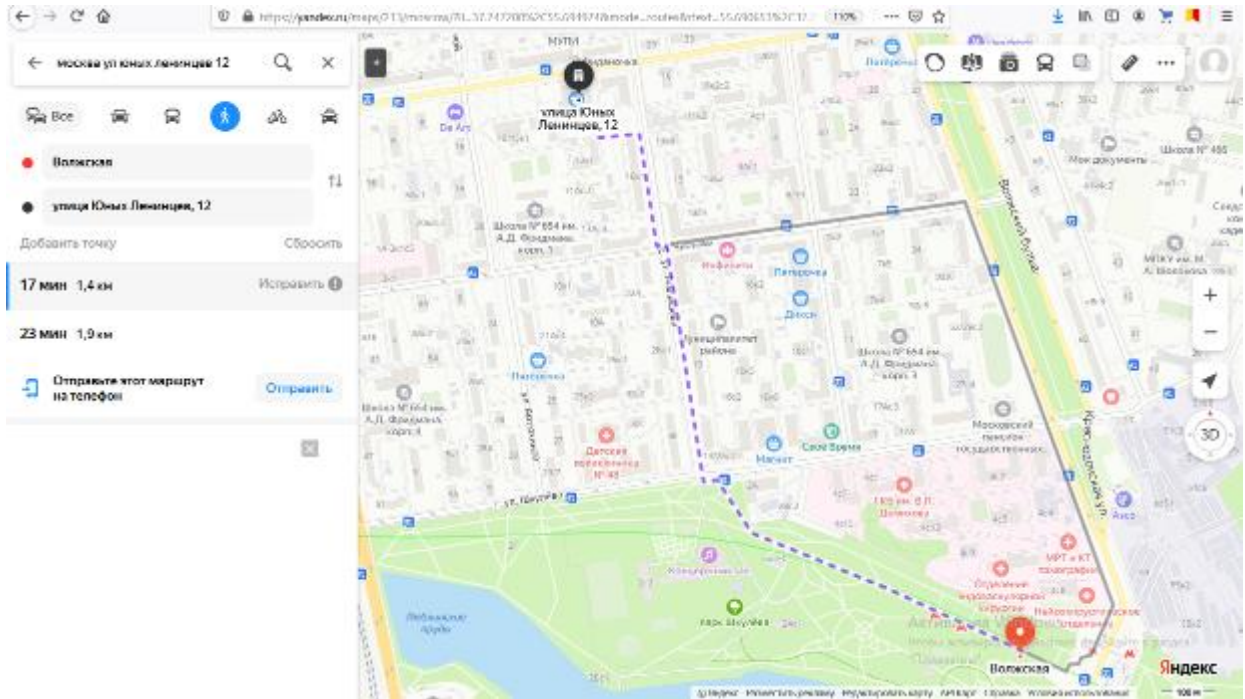
Граница района «Текстильщики» проходит по: северной границе Люблинского пруда, далее по оси полосы отвода Курского направления МЖД, оси Волгоградского проспекта, осям полос отвода: Малого кольца и Курского направления МЖД, Симоновской подъездной ж/д ветки, подъездной ж/д ветки, далее на юго-восток (400 метров) по оси северо-восточного проезда Волжского бульвара, оси Окской улицы, далее, пересекая Волгоградский проспект, по оси юго-западного проезда Волжского бульвара и Краснодарской улицы до Люблинского пруда.

Таким образом район граничит с районами Нижегородский (на севере), Рязанский (на северо-востоке), Кузьминки (на востоке), Люблино (на юге) и Печатники (на западе).

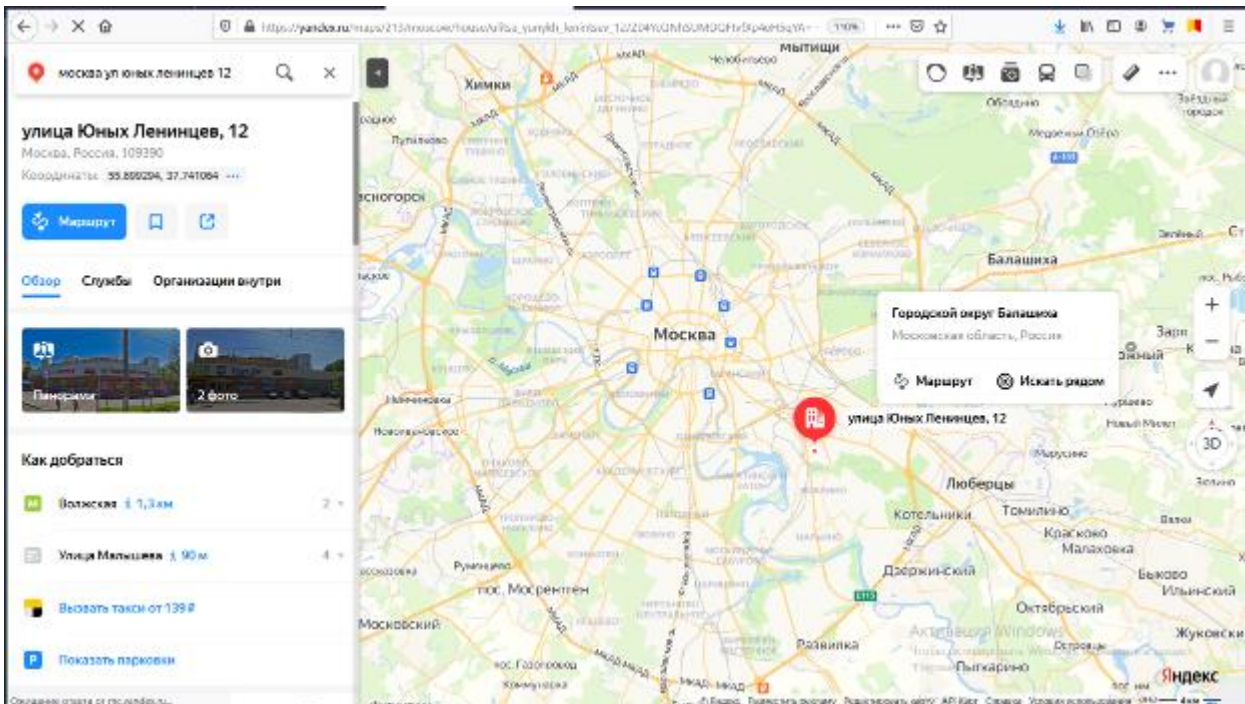
Метрополитен: «Волжская», «Текстильщики»



Расположение объектов оценки на карте. Рис. 1.



Расположение объектов оценки на карте. Рис. 2.



Расположение объектов оценки на карте. Рис. 3.

Объекты оценки имеют транспортную доступность от ближайшей станции метро Волжская – 17 минут пешком. Ближайшее окружение объектов оценки – жилые дома.

7.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектами оценки

Наружный осмотр объекта оценки – нежилого здания - производился 15 апреля 2020 г., доступ в помещения здания для проведения внутреннего осмотра помещений объекта оценки не предоставлен собственником объекта оценки. Заказчиком оценки предоставлен акт осмотра помещений нежилого здания.

Далее представлено описание объектов оценки на основании осмотра и документов, предоставленных Заказчиком.

Объект оценки:

А) объект недвижимости – 3-этажное здание, нежилое, общей площадью 7081,1 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д.12, кадастровый номер 77:04:0004007:1137;

Б) право аренды земельного участка, расположенного по адресу г. Москва, ул. Юных Ленинцев, вл.12, стр.1, сроком до 20 августа 2030г., общей площадью 2700 кв.м, кадастровый номер 77:04:040070:99, категория земель: земли населенных пунктов.

Информация об оцениваемом здании

На основании следующих документов общая площадь здания составляет 7 081,1 кв.м.:

- Выписка ЕГРН на земельный участок и на здание от 02.04.2019 г.;
- Кадастровый паспорт от 27.12.2012 г.;
- Технический паспорт от 17.01.2013 г. по состоянию на 01.10.2010 г.;
- Экспликация и поэтажный план помещений здания по состоянию на 01.10.2010 г.

На основании следующих документов общая площадь здания составляет 6 517,9 кв.м.:

- Акт проверки недвижимого имущества от 09 апреля 2019 г., выполненный представителями ПАО Сбербанк
- Технический план от 18 декабря 2018 г., в том числе экспликация помещений здания

Примечание:

объемно-планировочное решение здания с момента составления документов БТИ (с 2010 года) было изменено: произведена перепланировка с изменением функционального зонирования объекта недвижимости, выявлены пристройки, которые привели к изменению контура здания.

Изменения площади обусловлены выполнением следующих работ:

- 1) Внутренняя перепланировка помещений подвала, с устройством новых перегородок, дверных блоков, демонтажем существующих перегородок.
- 2) Внутренняя перепланировка помещений антресоли подвала, с устройством дополнительных площадей комнат № 33 и № 34 на поэтажном плане.
- 3) Внутренняя перепланировка помещений первого этажа. В том числе изменение фасадной части здания, с заменой остекления, устройством пандусов и входных групп. Устройство дополнительных лестничных маршей и лифтов.

- 4) Внутренняя перепланировка помещений второго этажа. В том числе изменение фасадной части здания, с заменой остекления. Устройство дополнительных лестничных маршей и лифтов. Уменьшение площади помещений второго этажа также обусловлено демонтажем части горизонтальных перекрытий площадью около 150 кв.м.
- 5) Внутренняя перепланировка помещений третьего этажа. В том числе изменение фасадной части здания, с заменой остекления. Уменьшение площади помещений третьего этажа также обусловлено демонтажем части горизонтальных перекрытий площадью около 1200 кв.м.
- 6) Устройство технического этажа площадью 688,9 кв.м в уровне между третьим и четвертыми этажами.
- 7) Устройство четвертого этажа здания площадью 133,8 кв.м. С изменением параметров крыши в виде устройство двускатной крыши, и изменением высоты здания (конек крыши расположен выше уровня ранее существовавшей горизонтальной крыши).

Наличие незарегистрированных перепланировок в здании – есть.

Обстоятельства арбитражного дела №А40-48846/20-150- 356

В рамках данного арбитражного дела рассматривается иск Департамента городского имущества г. Москвы к Давыдову Игорю Семеновичу о признании пристройки площадью 42,7 кв.м., помещения подвала площадью 1041,9 кв.м., антресоль площадью 456,8 кв.м., застройку второго света площадью 662 кв.м. и надстройку площадью 1178,3 кв.м. здания по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, дом 12. стр. 1, самовольной пристройкой и обязанности её снести, признании зарегистрированного имущественного права собственности на эту часть здания недействительной.

По состоянию на дату оценки в рамках арбитражного дела проводится экспертиза.

В случае вынесения решения арбитражным судом по делу №А40-48846/20-150- 356 площадь здания будет составлять 3 699,40 кв.м.

Показатель площади, кв.м.	Пояснения	
3 093,00	на дату 07.12.2007 г. учтено здание такой площади	
7 081,10	на дату 18.04.2014 г. учтено здание такой площади	
42,70	возведение пристройки к 1-му этажу	самовольная постройка по мнению Департамента городского имущества г. Москвы, идет разбирательство по арбитражному делу №А40-48846/20-150- 356
1 041,90	увеличение площади подвала	
456,80	возведение антресоли	
662,00	застройка второго света на уровне второго этажа	
1 178,30	возведение надстройки	
3 381,70	самовольные постройки, которые могут быть признаны подлежащими сносу	
3 699,40	площадь здания в случае признания самовольными построек и их сноса	
6 517,90	площадь здания на основании Технического плана и проведенного технического обследования 18.12.2018 г.	

Характеристики здания:

Нежилое здание торгового назначения

Этажность – 3 наземных этажа + 1 подземный этаж

Материал стен – кирпич

Год постройки – 1971

Распределение площадей по назначению и локальному расположению

№ п/п	Локальное расположение	Назначение	Общая площадь, кв.м.
1	подвал	торговое, административное, складское, вспомогательное	1 512,3
2	антресоль подвала	административное, вспомогательное	433,7
3	1 этаж	торговое, вспомогательное	1 861,0
4	2 этаж	общественное питание, вспомогательное	1 763,8
5	3 этаж	административное, вспомогательное	124,4
6	технический этаж	вспомогательное	688,9
7	4 этаж	административное, вспомогательное	133,8
ИТОГО:			6 517,9

Информация о долгосрочных договорах аренды

№ п/п	Договор аренды	Арендатор	Срок договора	Назначение (текущее использование)	Локальное расположение	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, кв.м. в год	Что включает арендная плата
1	Договор аренды №ЮЛ/ар-2020 от 10.09.2020 г.	ООО "Пицца Ресторантс"	долгосрочный (бессрочный)	предприятие общественного питания, торговая, складская деятельность в связи с этим	1 этаж	90,8	55 507	УСН
2	Договор аренды №15/ЮЛ от 15.12.2015 г.	ЗАО "Торговый дом "Перекресток"	долгосрочный, на 10 лет	торговое	1 этаж и антресоль	1533,9	21 123	УСН

Описание земельного участка

Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Юных Ленинцев, вл.12, стр.1, сроком до 20 августа 2030 г.

общая площадь земельного участка 2700 кв.м,

кадастровый номер 77:04:040070:99

категория земель: земли населенных пунктов,

вид разрешенного использования по выписке ЕГРН – объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров, объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания;

вид разрешенного использования земельного участка по договору аренды №М-04-029327 от 06.09.2005 г. – для эксплуатации помещений в здании торгового центра.

7.3. Текущее использование

Текущее использование оцениваемого здания: согласно функциональному назначению здания.

Земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, используется согласно виду разрешенного использования.

7.4. Фотографии объектов оценки

Осмотр, проведенный оценщиком



Торговое здание



Торговое здание



Торговое здание



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



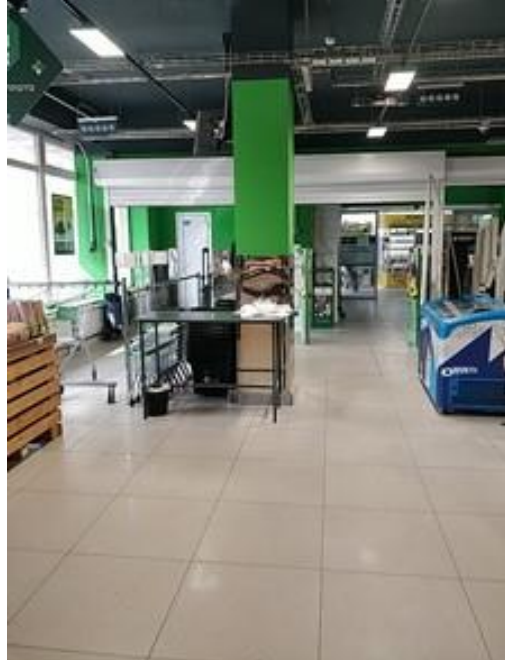
Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговые помещения 1 этаж



Торговые помещения 1 этаж



Торговые помещения 1 этаж



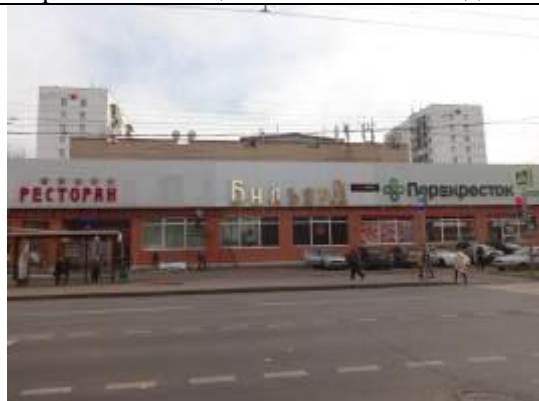
Торговые помещения 1 этаж



Торговые помещения на 1-м этаже здания



Торговое здание - фасад



Торговое здание - фасад



Торговое здание – фасад со двора

Осмотр, проведенный сотрудником ПАО Сбербанк



Торговое здание



Торговое здание



Помещения ресторана – 2 этаж



Помещения ресторана – 2 этаж



Помещения ресторана – 2 этаж



Помещения ресторана – 2 этаж



Помещения ресторана – 2 этаж



Помещения ресторана – 2 этаж



Лестница на 2-й этаж



Торговые помещения 1 этаж



Торговые помещения 1 этаж



Торговые помещения 1 этаж



Торговые помещения 1 этаж



Торговые помещения 1 этаж



Прилегающая территория

7.5. Сведения об имущественных правах

В качестве правоустанавливающих и правоподтверждающих документов имущественных прав на объекты оценки представлены следующие документы:

- Выписки ЕГРН

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее: 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.

Право долгосрочной аренды на земельный участок и право собственности на здание принадлежит Давыдову Игорю Семеновичу.

7.6. Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки

Ограничения (обременения) имущественных прав (право долгосрочной аренды) на земельный участок – ипотека

Ограничения (обременения) имущественных прав (право собственности) на здание – ипотека, аренда.

В соответствии с заданием на оценку, оценка проводится с допущением, что оцениваемые права свободны от каких-либо обременений или ограничений.

7.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, рациональных, юридически допустимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование объекта и др.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Текущее использование: оцениваемое здание – в качестве торгового центра, земельного участка – под размещение торгового центра (согласно виду разрешенного использования по договору аренды).

Наилучшим и наиболее эффективным использованием здания и земельного участка – согласно виду разрешенного использования для земельного участка и согласно текущему функциональному назначению для здания.

7.8. Анализ ликвидности имущества

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные активы. Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются кон-

сультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости — это риэлторские компании.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

Формирование вывода о степени ликвидности объекта. Для формирования вывода о степени ликвидности были проанализированы следующие факторы:

Анализ факторов, влияющих на формирование вывода о степени ликвидности объекта

Фактор	Анализ фактора
Местоположение объекта	Объекты оценки расположены в ЮВАО г. Москвы, транспортная доступность общественным транспортом характеризуется как средняя, легковым автомобильным транспортом хорошая, в окружении смешанной застройки. Пешеходный и автомобильный трафик – средний.
Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования	Физический износ объекта соответствует его хронологическому возрасту. Объемно-планировочные решения и инженерное обеспечение обеспечивают доходность при коммерческом использовании по его прямому назначению
Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	Правоустанавливающие документы оформлены должным образом. В соответствии с заданием на оценку, оценка проводится с допущением, что оцениваемые права свободны от каких-либо обременений или ограничений.
Площадь объекта оценки	Объект оценки представляет собой здание торгового назначения.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Градация степени ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дн.	менее 61	61-270	271-545

Учитывая характеристики оцениваемого объекта, срок экспозиции составляет около 12 месяцев.

Согласно представленной градации оцениваемое имущество имеет низкую степень ликвидности.

8. Анализ рынка, к которому относится объект оценки

8.1. Обзор экономической ситуации в России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf>

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6 ¹⁾	96,9 ¹⁾	102,0
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5 ²⁾	101,0

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		2019 г. в % к 2018 г.	Справочно	
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.		декабрь 2019 г. в % к декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,3		100,3	111,4	102,0	102,1	109,5
Индекс промышленного производства		97,1		99,8	110,5	103,4	102,6	109,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	6110,8	101,5	220,1	100,5	47,8	104,3	105,8	46,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	95,1	479,1	98,7	104,1	100,7	98,7	103,6
в том числе железнодорожного транспорта	2544,9	97,8	226,4	103,3	104,0	100,2	97,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	95,9	3547,6	96,4	117,3	101,9	101,8	118,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	82,7	833,2	87,5	107,5	100,5	100,9	105,6
Индекс потребительских цен		103,4		104,9	100,8	104,5	103,0	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		97,1		103,6	101,5	102,9	95,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3 ³⁾	124,7	4,4	127,6	96,0	94,7	93,9	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,4 ³⁾	в 3,2р.	2,8	в 4,0р.	88,5	102,7	99,7	104,1

3) В среднем за месяц.

	Январь- ноябрь- 2020 г.	В % к январю- ноябрю 2019 г.	Ноябрь 2020 г.	В % к		январь- ноябрь- 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.	Справочно	
				ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	511,0	83,7	52,5	88,9	105,0	97,0	96,0	96,9
в том числе:								
экспорт товаров	296,2	77,9	29,8	83,1	105,6	94,4	89,0	96,7
импорт товаров	214,8	93,3	22,7	97,7	104,2	101,7	109,3	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	49454	105,5	49274	104,6	99,2	107,2	106,3	99,4
реальная		102,2		100,2	98,5	102,5	102,7	99,1

Индекс промышленного производства¹⁾ в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

При расчете индексов промышленного производства были уточнены показатели за отдельные месяцы 2019 и 2020 годов. Корректировки проводятся в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства. Таблица с полной структурой уточнений размещена на сайте Росстата по адресу: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/IXEV/aa9g/pecheset.xlsx>

Таблица 1

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА²⁾

	соотношение по-прежнему к предыдущему году	в % к		среднемесячному значению 2017 г.	
		предыдущему месяцу	с использованием сезонного и календарного факторов ³⁾	фактически	с использованием сезонного и календарного факторов ³⁾
2019 г.					
Январь	102,7	83,8	99,4	99,7	105,2
Февраль	104,2	97,2	100,2	96,9	105,4
Март	102,7	109,0	100,4	106,4	105,9
I квартал	105,2	89,1			
Апрель	105,2	97,7	101,0	104,0	107,0
Май	101,0	97,6	98,6	101,4	105,5
Июнь	103,2	102,3	101,7	103,8	107,3
II квартал	103,2	102,1			
I полугодие	103,2				
Июль	104,3	102,1	100,5	106,0	107,8
Август	103,9	101,7	100,4	107,8	108,2
Сентябрь	105,0	100,9	100,5	108,7	108,7
III квартал	104,1	104,2			
Январь-сентябрь	103,6				
Октябрь	104,4	106,3	100,5	115,6	109,3
Ноябрь	101,5	96,8	98,0	111,9	107,1
Декабрь	102,6	109,0	100,7	122,0	107,9
IV квартал	102,8	108,1			
Год	103,1				

1) Индекс промышленного производства исчисляется по методу сопоставимости: "Линейный методный индекс цен". "Объем промышленного производства". "Объемными индексами средней цены и тарифа, индексами цен производителей". "Водоотведение, водоснабжение, коммунальные услуги и жилищно-коммунальное хозяйство по видам деятельности" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индексов промышленного производства (форма Росстата от 18.01.2020 г. № 1) на основе данных о динамике производства важнейших видов промышленной и фактически импортных изделий в ценах базисного 2018 года. В качестве веса используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

А
Ч
Т

	соотношение по-прежнему к предыдущему году	в % к		среднемесячному значению 2017 г.	
		предыдущему месяцу	с использованием сезонного и календарного факторов ³⁾	фактически	с использованием сезонного и календарного факторов ³⁾
2020 г.					
Январь	101,2	82,6	98,8	100,9	106,5
Февраль	104,6	100,4	101,4	101,3	108,0
Март	102,2	107,4	99,6	108,8	107,6
I квартал	102,6	88,9			
Апрель	95,3	91,1	94,7	99,0	101,9
Май	92,0	94,2	93,8	93,3	97,6
Июнь	92,7	103,1	100,9	96,2	98,5
II квартал	94,3	92,8			
I полугодие	97,9				
Июль	93,9	103,3	103,0	99,6	101,4
Август	95,5	103,3	102,5	103,0	103,9
Сентябрь	96,0	101,3	99,9	104,4	103,8
III квартал	95,2	106,1			
Январь-сентябрь	97,6				
Октябрь	94,3	104,4	99,8	109,0	103,6
Ноябрь	98,5	101,1	101,8	110,2	105,5
Декабрь	99,8	110,5	101,5	121,8	107,0
IV квартал	97,5	111,1			
Год	97,1				

2) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (форма Росстата от 18.08.2020 г. № 470)

3) Данные данных с использованием сезонного и календарного факторов исчислены с использованием программы "Датасет". При поступлении новых данных статистических наблюдений данными может быть уточнена.

8.2. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

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

Ценообразующие факторы для недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем, целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости и арендных ставках, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость/арендная ставка объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой/арендной ставкой заключаемой сделки и ценой/арендной ставкой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных.

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость/арендную ставку недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость/арендная ставка одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться.
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений/арендных ставок коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость/арендную ставку объекта недвижимости.

Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Рынок нежилых помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

Ценообразующие факторы. Торгово-офисные объекты

1. Местоположение – район г. Москвы, удаленность от ближайшей станции метро – основной ценообразующий фактор
2. Общая площадь объекта
3. Расположение относительно красной линии
4. Этаж (для встроенных помещений)
5. Наличие отдельного входа (для встроенных помещений)
6. Состояние отделки
7. Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)
8. Близость к остановкам общественного транспорта
9. Концентрация населения в районе нахождения объекта
10. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)
11. Возможность парковки
12. Площадь земельного участка (для отдельно стоящих зданий)

Рынок торговой недвижимости – итоги 2020 года<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>**Предложение****Таблица 1**
Основные индикаторы рынка

	2018	2019	2020
Общее количество площадей, тыс. м ²	7 135	7 361	7 762
Новое предложение за год, м ²	192,3	225,8	400,9
Количество открытых ТЦ за год, штук	8	8	12
Уровень вакантности, %	8,6	9,1	10,7
Обеспеченность площадями, м ² на тыс. чел.	501	584	611

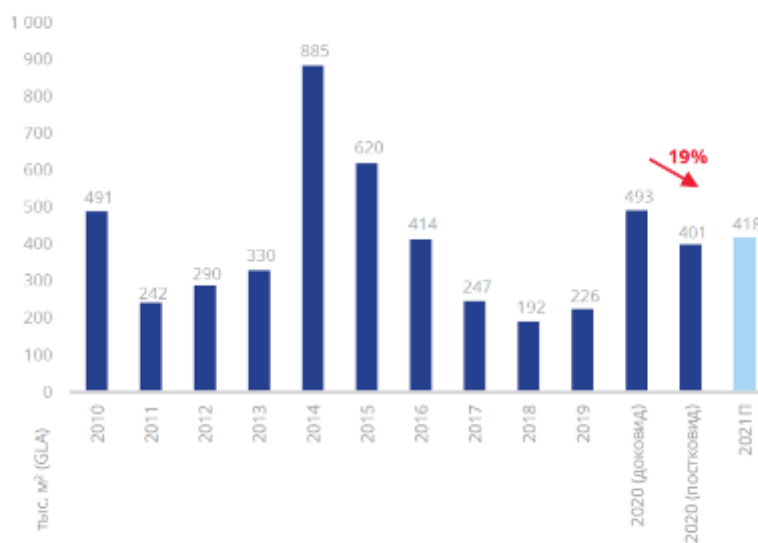
Источник: Colliers

По результатам 2020 г. общее предложение торговых площадей в Москве и городах-спутниках составило 7 762 тыс. м². Наиболее активными с точки зрения новых открытий стали I и IV кварталы года - в этот период было открыто 7 из 12 новых торговых и торгово-развлекательных центров.

По итогам года обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в Московском регионе выросла до 611 м². Несмотря на то, что около 19% от первоначально заявленного на 2020 год объема торговых площадей были перенесены, объем ввода в 2020 г. стал самым высоким за последние четыре года.

Несомненно, пандемия сыграла огромную роль в изменении деятельности ритейлеров и девелоперов и скорректировала их планы развития.

Функционирование ритейла активно менялось на фоне трансформации покупательских моделей поведения и базовых привычек потребителей в связи с принудительными ограничениями, обусловленными попытками сдержать распространение COVID-19.

График 1
Открытие торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010–2021П гг.

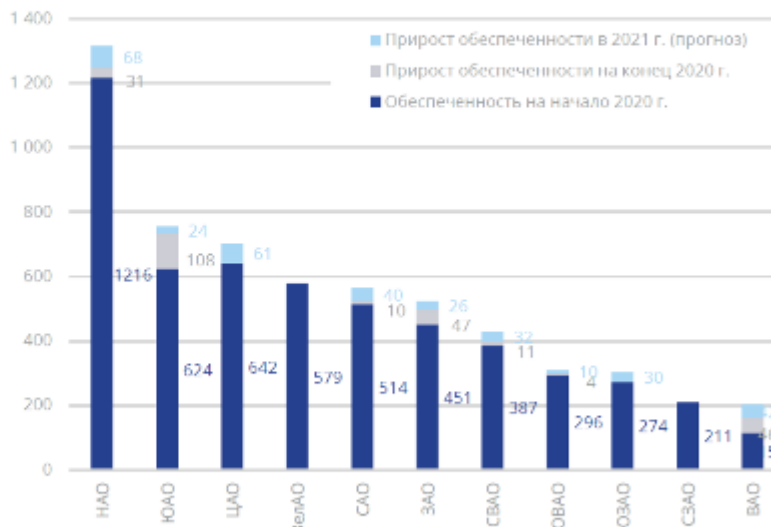
Источник: Colliers

Активации:
Чтобы активировать
"Параметры".

Предложение

График 2

Обеспеченность торговыми площадями по округам Москвы, м²/тыс. человек



Источник: Colliers

Активация
Чтобы активировать
* Показать

По итогам 2020 г. наибольшая доля арендопригодной площади новых объектов была зафиксирована в ЮАО (52%), ВАО (19%), ЗАО (18%), наименьший показатель - в НАО (2%) и ЮВАО (2%). Существенный прирост площадей в ЮАО обусловлен открытием проекта «Остров Мечты» (GLA 190 000 м²) - крупнейшего крытого тематического парка развлечений в Европе, включающего в себя торгово-развлекательный комплекс.

Средний уровень вакантности на IV квартал 2020 г. увеличился на 1,6 п.п. и составил 10,7% (против 9,1% в IV квартале 2019 г.). Увеличение показателя связано в первую очередь с оптимизацией сетей, а также с рекордным открытием новых торговых объектов за год.

Восстановление арендных ставок и трафика в торговых центрах будет напрямую зависеть от скорости восстановления розничной торговли к докризисным показателям, т.к. многие игроки оказались под давлением на фоне ограничений, которые были введены на законодательном уровне; а также от увеличения расходов населения.

График 3

Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТЦ Москвы, %



Источник: Colliers

Активация
Чтобы активировать

В 2021 г. планируется к открытию 31 торговый объект суммарной арендопригодной площадью 417,7 тыс. м². В 2021 г. не ожидается к открытию объектов форматов «региональный» и «суперрегиональный», большинство заявленных ТЦ относятся к форматам «районный» (81%), «окружной» (19%), причем 16 из 31 проекта суммарной арендопригодной площадью (GLA) 152,1 тыс. м² принадлежат компании ADG Group. В целом около 71% от общего количества объектов, анонсированных к открытию, придется на классические ТЦ/ТРЦ, 23% находятся в составе ТПУ или МФК, 6%.

Таблица 2
Ключевые торговые центры, анонсированные к открытию в 2021 г. в Москве и городах-спутниках

Название ТЦ	GLA, м ²	Город	Девелопер/ Застройщик
София	35 987	Москва	ADG Group
Павелецкая Плаза	33 000	Москва	Mall Management Group
Небо	27 000	Москва	Столица Менеджмент
Флотилия	23 000	Москва	Флэт и Ко
Твид	22 180	Ивантеевка	ООО Нео Ривер
Prime Plaza (ex-Принц)	21 000	Москва	ООО ФАСТ
Орион	19 740	Москва	ADG Group
Сказка	18 610	Москва	ТПУ Рассказовка / СМС
Гравитация	18 500	Москва	Синтерра-констракшн
Солнце Москвы	18 000	Москва	ГК Регионы
Vnukovo Premium Outlet	12 000	Москва	Румянцево
Discovery	15 000	Москва	MR Group
Смоленский Пассаж (2 очереди)	14 800	Москва	Сафмар
Киргизия	13 500	Москва	ADG Group
Мой Молл	12 500	Раменское	Частный инвестор
Аврора	11 140	Москва	ADG Group
Солис	11 000	Домодедово	Частный инвестор
Витязь	10 852	Москва	ADG Group
Estate Mall	10 400	Москва	Crocus group

Источник: Colliers

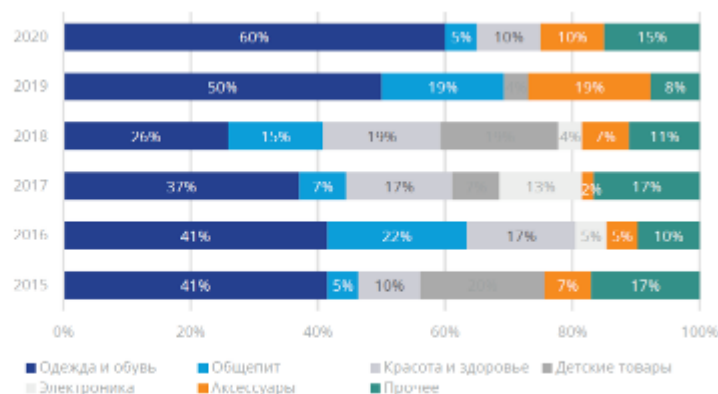
Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов. Однако есть ритейлеры, которые, напротив, начали активно развиваться - дисконт-магазины («Светофор», FixPrice, «Моя цена» и «Чижик»). Российский фэшн-ритейл также пополнился новыми и перспективными локальными брендами, такими как Zhanna&Anna (сеть детской одежды премиум-класса): в 2020 г. было открыто два моностора и несколько в формате корнера («ЦУМ», «ДЛТ»).

В минувшем году также был открыт мультибрендовый магазин детской одежды NeuBoy. Премьерное открытие состоялось в МФЦ «ЕвроПарк».

В 2020 г. многие игроки начали активно развиваться на онлайн-площадках. Например, Motherscare начал сотрудничать с маркетплейсом Wildberries, продуктовая сеть «Азбука Вкуса» начала поставлять продукцию под своими брендами в Ozon.

Также в период пандемии многие малые предприятия (они пострадали так же сильно, как и фэшн-ритейлеры) начали сотрудничать с маркетплейсами, т.к. они дали возможность им выжить в период ограничений (изменили многие условия сотрудничества с поставщиками во время кризиса). К примеру, к Wildberries в марте подключилось около 3 100 новых поставщиков, в том числе 2 000 ИП, а за первую неделю апреля их число выросло еще на 1 000 - это в 5 раз больше, чем за аналогичный период 2019 г.

График 5
Профильная структура новых брендов на российском рынке в 2015–2020 гг., % от общего количества брендов



Источник: Colliers

Прогноз для торговой недвижимости Colliers

В 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 417,7 тыс. м² качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТЦ при ТПУ «Рязанская», ТЦ «Сказка» при ТПУ «Рассказовка»), и МФК («Смоленский Пассаж», «Флотилия» и др.), а также проекты, связанные с реконструкцией районных центров (16 проектов ADG Group).

Стремительное развитие и качественное изменение транспортной системы Москвы, в частности развитие ТПУ, будут оказывать ощутимое влияние на дальнейшее преобразование рынка торговой недвижимости города за счет перераспределения транспортных и пассажирских потоков.

С точки зрения географического распределения объектов 2021 г. лишь 12% всех арендопригодных площадей новых объектов, планируемых к открытию, расположены в пределах Третьего транспортного кольца (ТТК). Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 59% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД — 28%.

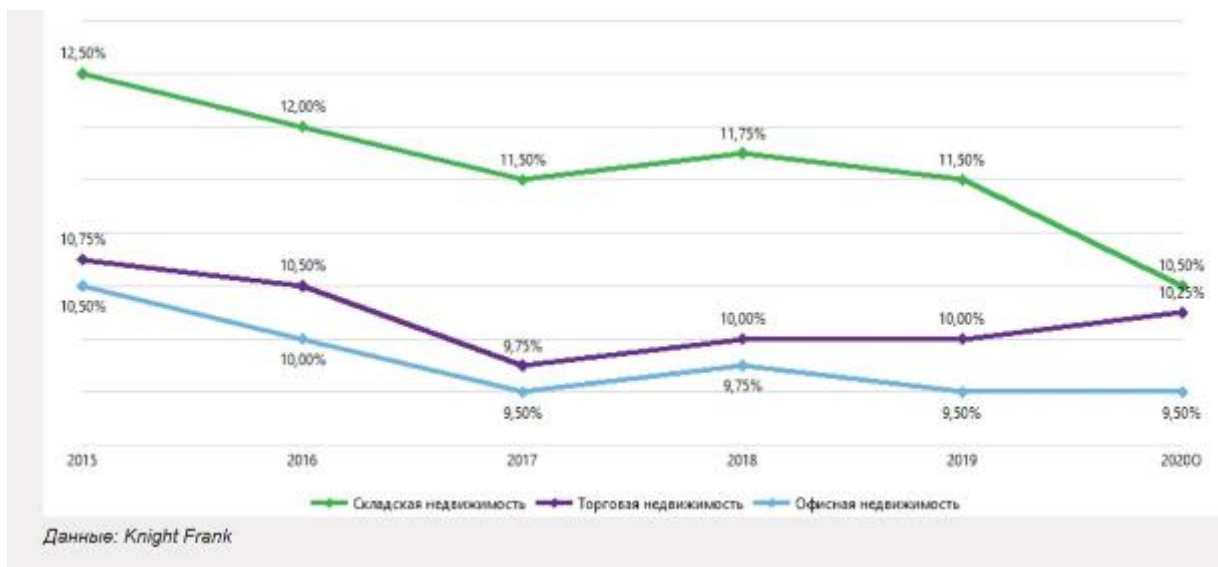
На предстоящий период с 2021 по 2023 гг. прогнозируется улучшение основных социально-экономических показателей развития Москвы. Основой для восстановительного роста экономики станут реальный сектор, сфера торговли и услуг, инвестиции и увеличение потребительского спроса на фоне умеренного роста реальной заработной платы.

Согласно прогнозу Минэкономразвития (от 03.11.2020), увеличение валового регионального продукта Москвы в 2021–2023 гг. составит 3,3–3,4% в год. Рост реальной заработной платы — 2,3–3,5% ежегодно. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению составит 2–3% ежегодно.

Благодаря росту деловой активности уровень официально зарегистрированной безработицы, выросший до 3% в текущем году, уже в 2021 г. снизится до естественного для Москвы уровня 0,4–0,5% экономически активного населения.

Ставки капитализации

На фоне высокого интереса инвесторов к складам ставки капитализации на премиальные активы в сегменте снизились и достигли 10-11%. Диапазон для премиальных офисных объектов сохранился на уровне 9-10%, сектор оставался достаточно стабильным, и мы могли наблюдать закрытие сделок с данными активами. Верхняя граница в торговой недвижимости увеличилась на 0,5 п.п. – актуальный диапазон составляет 9,5-11%, такие объекты готовы продавать дешевле из-за высокого риска для инвесторов.



<https://cre.ru/news/82288>

Арендные ставки на площади в торговых центрах Москвы

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год ^k	% от ГО
Гипермаркет (>7 000 м ²)	0–8 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	0–6 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	8 000–18 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	6–6
Товары для дома (<1 500 м ²)	0–10 000	6–10
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–12 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м ²	0–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м ²	0–16 000	6–12

Активация V

300–500 м²	0–25 000	5–12
150–300 м²	8 000–18 000	6–14
100–150 м²	16 000–36 000	10–14
50–100 м²	25 000–80 000	12–14
0–50 м²	45 000–100 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатр (2 500–5 000 м²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food -court	45 000–120 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–14
Рестораны	0–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров. Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов. Источник: Knight Frank Research, 2020

<https://www.retail.ru/articles/knight-frank-itogi-2020-goda-na-rynke-torgovoy-nedvizhimosti-moskvy/>

Земельные участки коммерческого назначения Московского региона

<https://www.irm.ru/articles/41125.html> , <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskovskoye-dlya-investorov>

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартментов незначителен – апартменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартментов только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ.

Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли-функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use.

Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе произойдет увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков в Московской области.

Рынок таких земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей / га до 50 млн рублей / га. **Цена участка зависит от его категории и подготовленности.** Так, земли сельскохозяйственного назначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, **промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках.**

Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%).

Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов ленддевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте.

И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов – таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов.

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос, говорит Валерий Смольков, руководитель отдела продаж «Объединенной группы риэлторских компаний» (АН «ОГРК»). С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается, добавляет Дмитрий Лебедев, председатель совета директоров Basis Investment Company.

В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%, считают аналитики.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб.

По данным Knight Frank, цена в промышленных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate, и Смольков считают, что земля продолжит дешеветь.

По словам Игоря Калинина, коммерческого директора проекта «Мой гектар», **два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га.** Кузнецов, однако, считает интерес к участкам под технопарки, склады или производства минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи, добавил Лебедев. Он напомнил, что участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, по словам Фомиченко, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю, сообщил Кузнецов. Например, сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Лещев тем не менее заметил интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, рассказывает Лещев, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, напоминает Зарипова, но, по словам Лещева, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями: «Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов». «В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов», – добавляет Лещев.

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конно-спортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит. Например, Калинин рассказывает о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. По словам Терентьева, 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка востребовались, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад, говорит Сергей Горяинов, руководитель департамента загородной недвижимости Point Estate. У компании появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

По словам Калинина, в январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу. Калинин объясняет это тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб. Сергей Колосницын, директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty, говорит, что некоторые лендлорды сейчас предприняли попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты: «Так и мы вместо того, чтобы содействовать в продажах, уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов».

9. Описание процесса оценки объектов оценки

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода:

- затратный;
- доходный;
- сравнительный подход.

В нижеследующих разделах дано краткое описание каждого из вышеупомянутых подходов.

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход в наибольшей степени применим для стандартных объектов, рынок продаж которых хорошо развит.

Доходный подход

Этот подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

• **метод прямой капитализации**

В этом методе стоимость объекта недвижимости определяется путем деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

• **метод анализа дисконтированных денежных потоков**

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения объектом недвижимости.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

Затратный подход. Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, в общем случае может быть получена как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости прав на улучшения.

На достоверность результатов, полученных данным подходом, может в значительной степени повлиять неточность при определении стоимости строительства и накопленного износа. Этот факт может внести значительную погрешность в результаты расчета.

Используемые подходы. Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода)).

Таким образом, учитывая специфику объекта оценки, характер поставленной задачи, наличие необходимой информации, Оценщик произвел выбор подходов к оценке объекта.

При выборе подходов оценки Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

Существует возможность определения рыночной стоимости зданий сравнительным подходом, так как возможно отобрать объекты сравнения – сопоставимые по своим характеристикам здания - с целью расчета рыночной стоимости здания сравнительным подходом.

Доходный подход был рассчитан справочно, так как подобные объекты, как правило, используются для собственных нужд, а не для коммерческих целей, возможный результат рыночной стоимости по доходному подходу может привести к искажению рыночной стоимости.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов оценки (зданий) Оценщиком использовались сравнительный подход.

Для оценки земельного участка в составе объекта оценки применялся сравнительный подход, так как данный подход наилучшим образом отражает рыночную стоимость подобных объектов.

Для оценки объектов - сооружений – применялся затратный подход, так как рыночная стоимость данных объектов наилучшим образом может быть определена с помощью затратного подхода.

9.1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход^{*} – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик в соответствии с ФСО №1 должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от

^{*} ФСО №1

использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) 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. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Действие отмеченных выше факторов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

В качестве аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, размеров площадей, функционального назначения и физического состояния) отобрано 4 наиболее сопоставимых объекта.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения. Использование в качестве объектов сравнения цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяется метод сравнения продаж (метод сравнительного анализа продаж, метод прямого сравнительного анализа продаж).

При расчетах методом сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода для определения величины корректировок – парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объектов оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки. Также при определении рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом использовался метод парных продаж.

Выбор единицы сравнения. В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади. Цена за 1 кв.м объектов коммерческой недвижимости используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами объектов коммерческой недвижимости для определения ценовых параметров того или иного объекта коммерческой недвижимости. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв.м оцениваемого объекта через систему корректировок. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка коммерческой недвижимости.

Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объекта. Это подтверждается и разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок (в идеале они должны быть равны).

Параметры объектов оценки и объектов сравнения

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercia/1/251341781/	https://www.cian.ru/sale/commercia/1/255903623/	https://www.cian.ru/sale/commercial/255372164/
Тип объекта недвижимости	торговое здание	торговое здание	торговые здания	торговое здание
Имущественные права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Имущественные права на земельный участок	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, д.12	г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Россошанская ул., 6	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Академика Скрябина, 14к1, 14к2	г. Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 20к5
Удаленность от ближайшей станции метро	17 минут пешком от станции метро Волжская	11 минут от станции метро Улица Академика Янгеля	10 минут пешком от станции метро Рязанский проспект	22 минуты пешком от станции метро Шипиловская
Расположение относительно 1-й линии домов	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Площадь помещений, кв.м	6 517,9	5 000,0	2 659,20	3 337,0
Площадь земельного участка, кв.м.	2 700	3 000	9 513,0	нет данных
Техническое состояние здания	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Материал стен	кирпич	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели
Локальное расположение помещений в здании	4 этажа и подвал	3 этажа и подвал	корпус 1: подвал, 1й этаж, 2й этаж, технический этаж. корпус 2 цокольный этаж, 1й этаж	2 этажа и подвал
Инженерное обеспечение	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
Состояние отделки	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Цена с НДС, руб.		320 000 000	270 013 000	230 000 000
Корректировка на торг, %		-13,3%	-13,3%	-13,3%
Скорректированная цена, руб.		277 440 000	234 101 271	199 410 000
Цена с НДС, руб./кв.м.		55 488	88 034	59 757
Дата предложения	07.04.2021 г.	апрель 2021 г.	апрель 2021 г.	апрель 2021 г.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3
Цена за 1 кв.м. с НДС, руб.		55 488	88 034	59 757
Расположение относительно 1-й линии домов	1-я линия домов	2-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %		20%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		66 586	88 034	59 757
Удаленность от ближайшей станции метро	17 минут пешком от станции метро Волжская	11 минут от станции метро Улица Академика Янгеля	10 минут пешком от станции метро Рязанский проспект	22 минуты пешком от станции метро Шипиловская
Корректировка, %		0%	-19%	21%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		66 586	71 308	72 306
Общая площадь объекта, кв.м.	6 517,90	5 000,00	2 659,20	3 337,00
Коэффициент цены 1 кв.м. объекта по данному параметру	0,51	0,53	0,57	0,56
Корректировка, %		-4%	-11%	-9%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		63 923	63 464	65 798
Локальное расположение производственно-складских помещений	4 этажа и подвал	3 этажа и подвал	корпус 1: подвал, 1й этаж, 2й этаж, технический этаж. корпус 2 цокольный этаж, 1й этаж	2 этажа и подвал
Корректировка, %		-0,58%	-1,73%	0,95%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		63 552	62 366	66 423
Валовая коррекция без учета корректировки на торг, %		24,58%	31,73%	30,95%
Показатель идентичности, %		75%	68%	69%
Весовой коэффициент, ед.		0,35377	0,32075	0,32547
Рыночная стоимость здания, с НДС, руб./кв.м.	64 105			
Рыночная стоимость нежилого здания, с НДС, руб. (до внесения итоговой корректировки)	417 829 980			
Затраты на согласование перепланировок, руб.	16 212 960			
Рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб. (с НДС)	401 617 020			

Описание проведенных корректировок. Оценщик не производил корректировок на условия финансирования, условия и время продажи, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

Корректировки при расчете рыночной стоимости зданий с учетом стоимости земельного участка

Корректировка на торг. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2020, таблица 160.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

Скидка на торг для объектов сравнения была определена в размере 13,3% в сторону уменьшения (принималось среднее значение в пределах указанного диапазона для торговых центров).

Корректировка на расположение относительно 1-й линии. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2020, таблица 68.

Расчет корректировки к цене объекта сравнения №1 $(1 - 0,83)/0,83 = 0,2$ или 20% в сторону увеличения.

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

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82

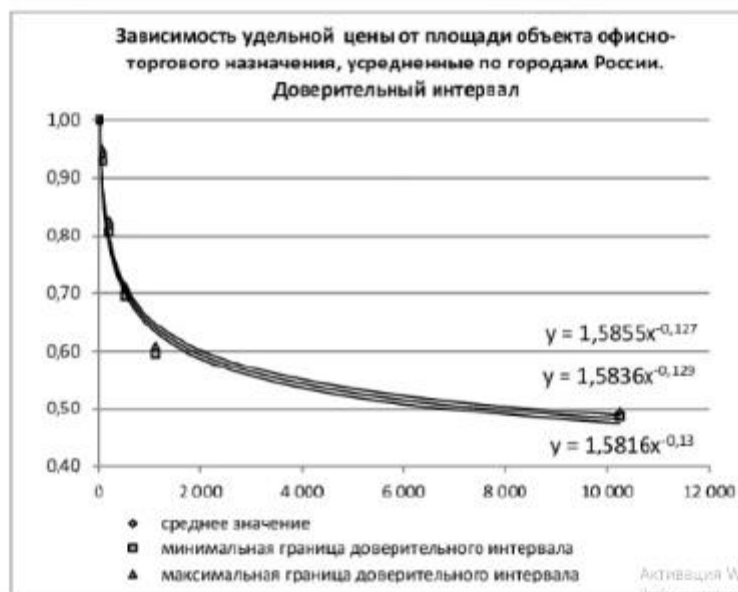
Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 71.

Корректирующие коэффициенты на пешеходный трафик для цен и арендных ставок для объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва

Таблица 71

Расстояние до станции метро	Цены			
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,20	1,49	1,81
5-10 минут пешком	0,83	1,00	1,24	1,50
10-20 минут пешком	0,67	0,81	1,00	1,21
20-30 минут пешком	0,55	0,66	0,82	1,00

Корректировка на площадь. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2020, рис. 70¹⁵.

Рис. 70¹⁵

Корректировка на локальное расположение помещений в здании. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2020, таб. 116.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Расчет корректировок на локальное расположение

Этаж расположения	ОО	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Коэффициенты цены
	Площадь, кв. м				
подвал	1 946,00	1 250,00	551,98	1 112,33	0,69
цоколь			275,50		0,78
1	1 861,00	1 250,00	1 102,98	1 112,33	1
2 и выше	2 710,90	2 500,00	728,74	1 112,34	0,87
Итого:	6 517,90	5 000,00	2 659,20	3 337,00	
	Доля, %				
подвал	29,86%	25,00%	21%	33%	
цоколь	0,00%	0,00%	10%	0%	
1	28,55%	25,00%	41%	33%	
2 и выше	41,59%	50,00%	27%	33%	
Итого:	100,00%	100,00%	99%	99%	
	0,853	0,858	0,868	0,845	
Корректировка на этаж, %		-0,58%	-1,73%	0,95%	

Согласование результатов скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и обоснование схемы согласования. Согласование между собой скорректированных цен объектов-аналогов осуществляется по признаку относительной близости ценообразующих характеристик каждого из них к характеристикам оцениваемого объекта. Объект-аналог ближе к оцениваемому объекту по сравнимым характеристикам, если по нему было проведено наименьшее количество корректировок, т.е. величина валовой коррекции (V_i) в процентах, рассчитанная как отношение суммы абсолютных значений всех корректировок объекта-аналога к его первоначальной цене, стремиться к минимуму. Для определения весового коэффициента были рассчитаны коэффициент идентичности показатель идентичности (I_i): $1 - V_i$. Тогда, объекту-аналогу с наибольшим значением показателя идентичности придается наибольший весовой коэффициент при согласовании результатов по всем скорректированным ценам объектов-аналогов:

$$K_i = \frac{I_i}{\sum_{i=1}^n I_i}, \text{ где:}$$

K_i – коэффициенты, (веса); I_i – показатель идентичности; n – количество аналогов. Стоимость оцениваем-

мого объекта как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов может быть рассчитана по формуле:

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n C_i * K_i}{\sum_{i=1}^n K_i}, \text{ где:}$$

C – итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта; C_i – скорректированные цены аналогов; K_i – коэффициенты, (веса); n – количество аналогов.

Стоимость согласования перепланировок

№ п/п	Наименование услуги	Затраты, руб.
1	Проект и техническое заключение, согласование	15 742 960
2	Узаконить перепланировку в здании с изменением фасада	350 000
3	Замена свидетельства о регистрации права собственности после перепланировки	50 000
4	Технический план	70 000
	Итого:	16 212 960

Источник информации: <https://zhilex.ru/ceny/#85>

9.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.
3. Расчет расходов по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических затрат по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход). Метод дисконтированных денежных потоков наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические поступления и доход от реверсии (перепродажи) объекта).

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости недвижимости обычно применяют один из двух методов:

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности. При этом стоимость определяется путем деления дохода на коэффициент капитализации:

$V=I/R$, где:

V – стоимость; I – доход; R – коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке дисконтирования.

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце прогнозного периода;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процедуру дисконтирования.

$$V = \sum_{n=1}^N \frac{CF_n}{(1+r)^n} + \frac{CF_{(N+1)} R}{(1+r)^N}, \text{ где:}$$

V – стоимость объекта оценки;

n 1,2,...,N – интервалы планирования (кварталы);

CF_n – денежный поток (отрицательный или положительный) в интервал планирования n , приведенный к концу этого периода с помощью квартальной ставки дисконтирования;

$CF_{(N+1)}$ – годовой денежный поток остаточного периода, определяемый по первому году, следующему после периода прогнозирования;

r – ставка дисконта (ставка дохода на инвестированный капитал);

R – коэффициент капитализации для остаточного периода.

Для целей настоящей оценки используется метод прямой капитализации.

Обоснование использования метода прямой капитализации в рамках доходного подхода

Метод прямой капитализации используется, если: *потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину* – на основании анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, учитывая хорошее местоположение и технические характеристики объекта, можно предположить, что объект будет сдаваться в аренду и приносить собственнику стабильный поток дохода по ставкам аренды, сопоставимым с рыночными ставками аренды по аналогичным объектам коммерческой недвижимости.

Исследование способности оцениваемого объекта приносить доход в течение прогнозного периода: оцениваемый объект может генерировать поток дохода в дальнейшем на долгосрочную перспективу.

Определение потенциального валового дохода. Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек. Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади оцениваемого помещения и рыночной арендной ставки за 1 кв.м. Для определения потенциального валового дохода необходимо определить арендную ставку для оцениваемых помещений.

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки. Метод основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта коммерческой недвижимости с объектами недвижимости, которые были сданы в аренду или включены в реестр объектов, предлагаемых к сдаче в аренду. Рыночная ставка аренды определяется арендной ставкой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта. В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв.м общей площади за год, с НДС без учета эксплуатационных расходов. В процессе оценки ставки аренды объектов сравнения приводятся к ставке аренды помещений для оцениваемого объекта с помощью корректировок.

Информация об объектах сравнения для расчета рыночной арендной ставки для помещений объекта оценки

Параметр	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/255403647/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255403654/	https://www.cian.ru/rent/commercial/255692548/
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Объект недвижимости	торговые помещения	торговые помещения	торговые помещения	торговые помещения
Имущественные права на объект недвижимости	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения	право аренды на нежилые помещения
Адрес	г. Москва, ЮВАО, район Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, д.12	г. Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 2Б	г. Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Басовская ул., 10	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волгоградский просп., 108
Расстояние от ближайшей станции метро	17 минут пешком от станции метро Волжская	10 минут пешком от станции МЦК Нижегородская	16 минут пешком от станции МЦК Нижегородская	8 минут пешком до станции метро Кузьминки
Общая площадь помещений, кв.м.	от 300 кв.м. до 750 кв.м.	от 350 до 700 м ²	300,0	267,0
Локальное расположение помещений в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Инженерное оснащение	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация	электричество, отопление, водопровод, канализация
Состояние отделки	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее	выполнена стандартная отделка нежилых помещений, состояние рабочее
Арендная плата с НДС, без коммунальных платежей, руб./кв.м./год		24 000	24 000	20 225
Что включает арендная плата		НДС	НДС	НДС
Дата предложения	07.04.2021 г.	апрель 2021 г.	апрель 2021 г.	апрель 2021 г.

Расчет рыночной арендной ставки методом сравнительного анализа продаж для помещений объекта оценки

Параметр	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Цена предложения 1 кв.м, руб.(с НДС, без коммунальных услуг)		24 000	24 000	20 225
Условия аренды	обычные	обычные	обычные	обычные
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		24 000	24 000	20 225
Корректировка на торг	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена, руб./кв.м		22 032	22 032	18 567
Общая площадь здания, кв.м	от 300 кв.м. до 750 кв.м.	от 350 до 700 м ²	300,0	267,0
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		22 032	22 032	18 567
Локальное расположение помещений в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Изменение в %		0,0%	0,0%	14,9%
Скорректированная цена, руб./кв.м		22 032	22 032	21 333
Удаленность от ближайшей станции метро	17 минут пешком от станции метро Волжская	10 минут пешком от станции МЦК Нижегородская	16 минут пешком от станции МЦК Нижегородская	8 минут пешком до станции метро Кузьминки
Изменение в %		-10,0%	0,0%	-21,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 829	22 032	16 853
Валовая корректировка от арендной ставки без учета корректировки на торг		10,0%	0,0%	35,9%
Показатель идентичности		90,0%	100,0%	64,1%
Весовой коэффициент		0,35419	0,39355	0,25226
Арендная плата, руб./кв.м./год, без КУ и ЭР, с НДС	19 945			
Арендная плата, руб./кв.м./год, без КУ и ЭР, без НДС	16 903			

Описание проведенных корректировок

Оценщик не производил корректировок на передаваемые права на объект, условия финансирования, условия и время продажи, в связи с тем, что эти характеристики сопоставимы как для объектов сравнения, так и для оцениваемого объекта.

Корректировка на торг. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2020, таблица 160, в размере 8,2% к арендным ставкам объектов сравнения (в пределах указанного диапазона для помещений торговых центров).

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 160

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Корректировка на местоположение. Цена предложения объекта недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь не требуется, так как площадь помещений объекта оценки, выбранная для расчета базовой арендной ставки, и площади объектов сравнения сопоставимы.

Корректировка на удаленность от ближайшей станции метро. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 72.

**Корректирующие коэффициенты на пешеходный
трафик для цен и арендных ставок
для объектов офисно-торгового назначения,
расположенных в г. Москва**

Таблица 72

Расстояние до станции метро	Арендные ставки				
	<5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	15-20 минут пешком	20-30 минут пешком
<5 минут пешком	1,00	1,18	1,34	1,50	1,56
5-10 минут пешком	0,85	1,00	1,13	1,27	1,32
10-15 минут пешком	0,75	0,88	1,00	1,12	1,16
15-20 минут пешком	0,67	0,79	0,90	1,00	1,04
20-30 минут пешком	0,64	0,76	0,86	0,96	1,00

Корректировка на локальное расположение помещений в здании. Корректировка проводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2018, таблица 116.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Присвоение весов скорректированным значениям арендной платы. Присвоение весов скорректированным значениям арендной платы объектов сравнения производилось на основании методики, описанной в разделе 9.1 «Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Арендопригодная площадь была определена на основании данных, представленных ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	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
1.	Здания, построенные до 1992 года				
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
2.	Здания, построенные после 1991 года				
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

<https://statielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyjkoefitsient-koefitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

Расчет потенциального валового дохода. Таблица 1.

№ п/п	Локальное расположение	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Арендопригодная площадь, кв.м.	арендная ставка, руб./кв.м./год
1	подвал	торговое, административное, складское, вспомогательное	1 512,3	1 255,2	11 663
2	антресоли подвала	административное, вспомогательное	433,7	360,0	11 663
3	1 этаж	торговое, вспомогательное	1 861,0	1 624,7	по долгосрочным договорам аренды
4	2 этаж	общественное питание, вспомогательное	1 763,8	1 464,0	14 706
5	3 этаж	административное, вспомогательное	124,4	103,3	14 706
6	технический этаж	вспомогательное	688,9		
7	4 этаж	административное, вспомогательное	133,8	111,1	14 706
	ИТОГО:		6 517,9	1 255,2	

Расчет потенциального валового дохода. Таблица 2.

№ п/п	Локальное расположение	Арендо-пригодная площадь, кв.м.	Потенциальный валовый доход, руб. (1 прогнозный год - 4 месяца)	Потенциальный валовый доход, руб. (2 прогнозный год)	Потенциальный валовый доход, руб. (3 прогнозный год)	Потенциальный валовый доход, руб. (4 прогнозный год)	Потенциальный валовый доход, руб. (5 прогнозный год)
1	подвал	1 255,2	10 979 549	15 224 974	15 833 973	16 467 332	17 126 025
2	антресоль подвала	360,0	3 149 010	4 366 627	4 541 292	4 722 944	4 911 862
3	1 этаж	1 544,6	28 080 454	37 440 605	38 938 229	40 495 758	42 115 588
4	2 этаж	1 464,0	16 147 188	22 390 767	23 286 398	24 217 854	25 186 568
5	3 этаж	103,3	1 139 348	1 579 895	1 643 091	1 708 815	1 777 168
6	технический этаж						
7	4 этаж	111,1	1 225 378	1 699 190	1 767 158	1 837 844	1 911 358
	ИТОГО:	4 838,2	60 720 927	82 702 058	86 010 141	89 450 547	93 028 569

Корректировка на локальное расположение применялась на основании информации, размещенной выше.

Корректировка на функциональное назначение (административное) применялась на основании информации, размещенной далее. Корректировка составила 0,57 к базовой арендной ставке торговых помещений (16 898 руб./кв.м./год /29 700 руб./кв.м.= 0,57). Этот коэффициент применялся при расчете арендной ставки по помещениям на 3 и 4 этажах.

	Все	Торговые	Офисные	ПСП
Средняя ставка, руб/кв.м./год				
Декабрь 2016	18 092	32 251	16 706	6 425
Декабрь 2017	18 236	30 628	17 129	6 526
Декабрь 2018	18 020	29 700	16 898	6 395
Прироста 12.2016-12.2017.%	1%	-5%	3%	2%
Прироста 12.2017-12.2018.%	-0%	-3%	-1%	-2%
ГАП, млн. руб				
Декабрь 2016	22 248	4 936	13 749	3 562
Декабрь 2017	22 527	6 193	13 220	3 114
Декабрь 2018	21 740	4 578	12 588	4 578
Прироста 12.2016-12.2017.%	1%	25%	-4%	-13%
Прироста 12.2017-12.2018.%	-3%	-26%	-5%	47%

www.r-r-g.ru

Потенциальный валовый доход учитывает доход от аренды по договору аренды № 15/ЮЛ от 15.12.2015 г. между собственником здания и ЗАО «ТД «Перекресток», по данному договору базовая арендная плата составляет 2 700 000 руб. в месяц или 21 123 руб. за кв.м. в год. за нежилые помещения площадью 1533,9 кв.м. на 1-м этаже.

Также учитывался доход от аренды по договору №55 от 21 сентября 2016 г. в размере 420 000 рублей в месяц за нежилые помещения площадью 90,8 кв.м.

Определение действительного валового дохода

Недополученные арендные платежи. Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости. Принималось значение недозагрузки 11% (округленное значение на основании графика).

Данные о вакантности торговых центров



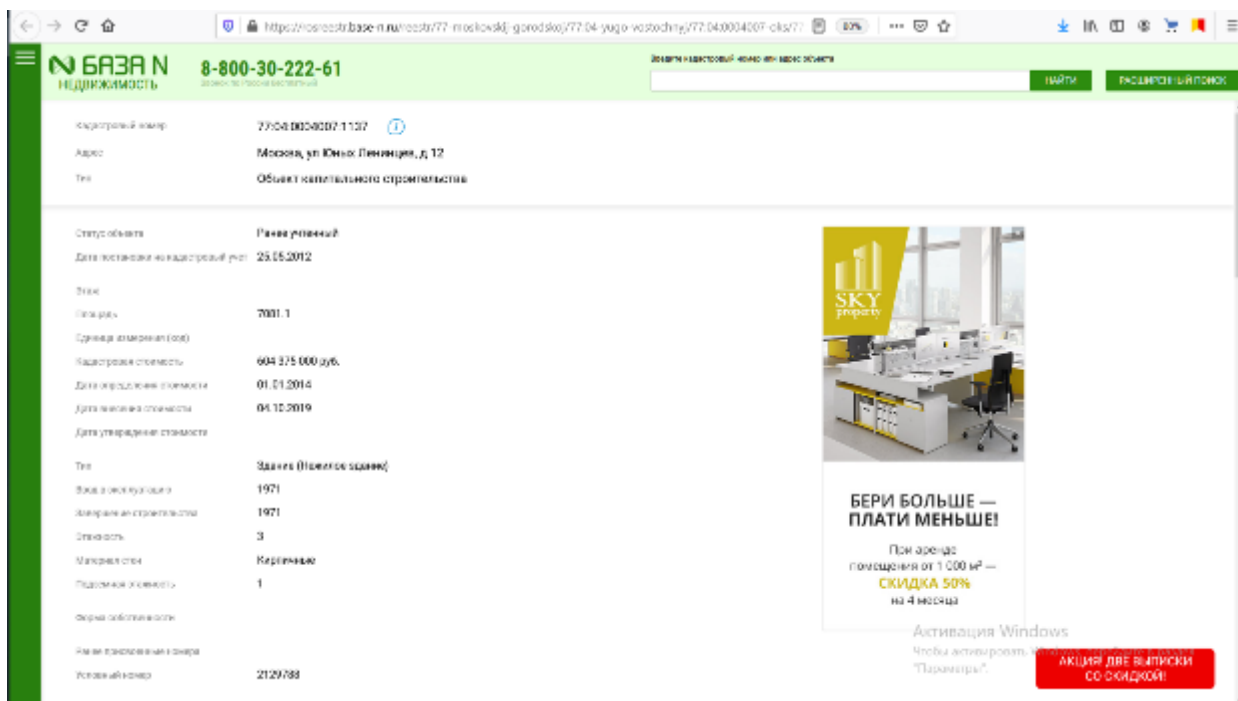
<https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Retail-2019>

Выбор типа денежного потока. В настоящем расчете использовался чистый операционный доход.

Операционные расходы. Состав операционных расходов:

- налог на имущество – в % от кадастровой стоимости объекта недвижимости

в 2019 году	1,6
в 2020 году	1,7
в 2021 году	1,8
в 2022 году	1,9
в 2023 году и последующие годы	2,0



- земельные платежи – 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, кадастровая стоимость земельного участка принималась на основании выписки ЕГРН на земельный участок по состоянию на апрель 2019 г.
- расходы на управление – 1% от потенциального валового дохода.

Таблица 1.6.1
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 642	6 422	4 532
	Эксплуатационные расходы	5 726	4 640	2 980
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 362	7 820	5 890
	Эксплуатационные расходы	6 660	5 220	4 022
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 127	2 848	2 018
	Эксплуатационные расходы	2 435	2 017	1 511
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 129	5 925	3 920
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 805	6 340	4 985
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 482	2 129	1 595
	Эксплуатационные расходы	1 947	1 715	1 137
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 885 – 2 925	1 582 – 2 640	1 126 – 2 112

воп.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

- резерв на замещение.
для определения резерва на замещение и расходов на страхование необходимо определить расчетную величину рыночной стоимости объекта без учета рыночной стоимости земельного участка, принимаем рыночную стоимость объекта в рамках сравнительного подхода, вычитаем рыночную стоимость прав на земельный участок в размере 11% от рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, далее производим расчет резерва на замещение.

Резерв на замещение	
сравнительного подхода за вычетом стоимости земельного участка, тыс.руб.	355 656
Периодичность капитального ремонта, лет	30
Затраты на капитальный ремонт, %	30%
Затраты на капитальный ремонт, тыс.руб.	106 697
Ставка накопления, %	6,35%
Резерв на замещение в год, тыс.руб.	1 268,7

- расходы на страхование

Стоимость объекта капитального строительства	355 655,7
Отчисления на страховку, %	0,5%
Отчисления на страховку, тыс. руб.	1 778,3

Цена страховки определяется индивидуально в зависимости от стоимости страхуемого имущества. Однако для каждой программы существует свой тариф, который считается от страховой суммы: ставка может колебаться от 0,12% до 1%. Также при установлении тарифной ставки будут иметь значение вид деятельности компании и ее местоположение. Если это хороший офис в элитном бизнес-центре, она может составить от 0,06% до 0,1%. Средняя ставка для складских помещений – 0,11%. (Источник информации: <http://barlette.ru/journal/article/150.html>). Для расчета применялось среднее значение стоимости страховки (диапазона от 0,12% до 1%), а именно: 0,5%.

Выбор типа денежного потока

Необходимо отличать номинальную ставку дохода от реальной ставки, которые связаны известным уравнением Фишера:

$$1+Y_{nom}=(1+Y_{real})\times(1+\lambda),$$

$$\text{тогда } Y_{nom}=Y_{real}+(\lambda+ Y_{real}\times\lambda),$$

где λ – общий уровень инфляции.

Уровень инфляции чаще всего измеряется индексом потребительских цен или ВВП-дефлятором. Сумма $(\lambda+Y_{real}\times\lambda)$ есть не что иное, как премия за инфляцию. Таким образом, реальная ставка дохода отличается от номинальной на величину инфляции.

Заметим, что учет или не учет инфляции в ставке дохода является важным обстоятельством, которое необходимо принимать во внимание при выборе способа дисконтирования денежных потоков. Если денежный поток представлен в реальном измерении (без учета инфляционного повышения), то для дисконтирования следует использовать ставку без учета инфляции. Если денежный поток представлен в номинальном измерении (с учетом инфляции), то для дисконтирования следует использовать ставку с учетом инфляции.

В расчетах используется номинальная ставка дисконта, определенная методом кумулятивного построения, денежный поток - также номинальный (т.е. "неочищенный" от инфляции).

Ставка дисконта и коэффициент капитализации

Предполагаемые поступления по проекту и поступления от продажи объекта в конце прогнозного периода (реверсии) пересчитываются в текущую стоимость объекта с использованием ставки дисконтирования. Величина ставки отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости, учитывает действительную инфляцию и возможность альтернативных вложений капитала.

Для определения ставки дисконта необходимо понимать, что инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль и, в силу этого, он вправе

требовать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в более надежное дело, например, положив деньги в банк.

Ставка дисконтирования для недвижимости определяется, как правило, методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения, либо экспертным путем.

Метод рыночной экстракции – метод определения нормы отдачи на капитал на основе соотношения арендных ставок и цен аналогичных объектов недвижимости, при условии, что их существующее использование соответствует наилучшему и наиболее эффективному.

Применение данного метода возможно при наличии достаточно репрезентативной и достоверной информационной базы по аренде/продаже объектов, аналогичных оцениваемым, при ограниченном количестве таковых, данный метод не дает возможности сделать адекватные выводы о величине ставки дисконтирования.

Метод кумулятивного построения - способ расчета, при котором начальная (безрисковая) ставка увеличивается на различные виды рисков, относимых к рассматриваемой недвижимости.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_6 + \sum_{i=1}^n dY_i, \text{ где}$$

Y_6 – безрисковая ставка; dY_i – поправка на i -й риск;

n – количество рисков, учитываемых при расчете ставки дисконтирования.

В рамках настоящей работы ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения.

Метод суммирования основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Инвесторы требуют более высокой премии за использование своих денежных средств в том варианте, в котором эти средства подвержены более высокому риску в части получения дохода и возврата этих средств. Повышение осознанного уровня риска выражается в увеличении ставки дисконтирования.

Суть метода заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка.

Наиболее распространенным и адекватным выбором **безрисковой ставки**, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

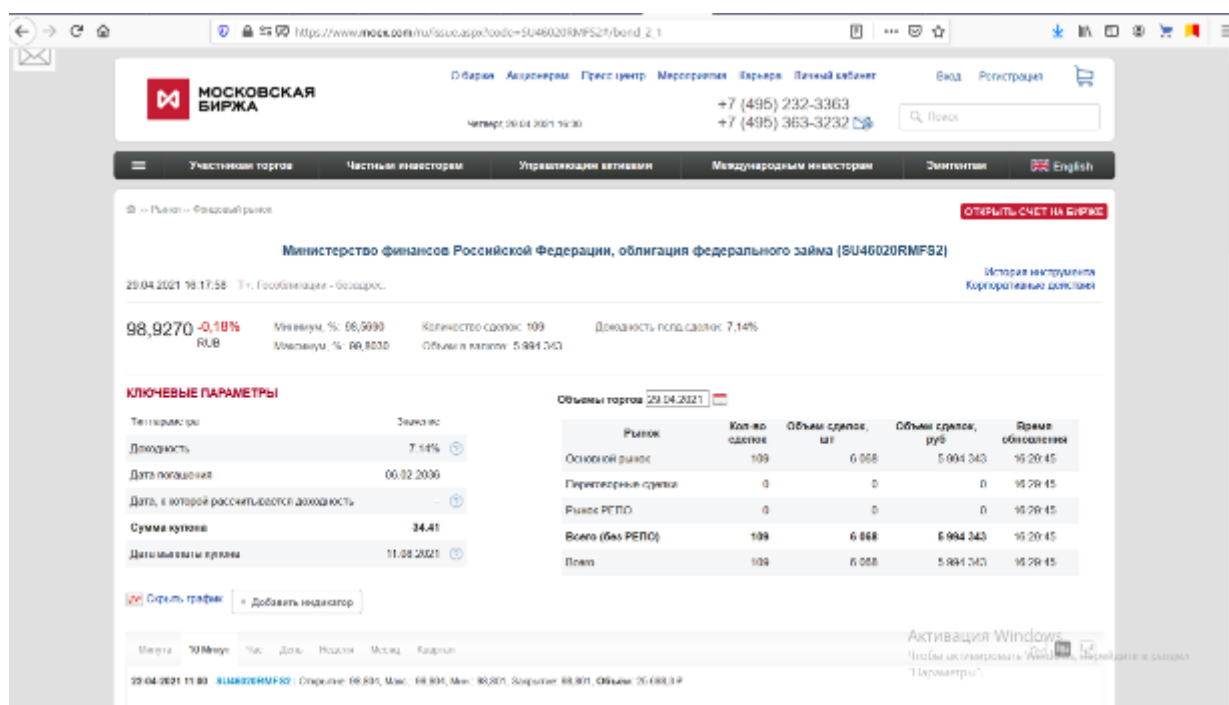
При выборе безрисковой ставки, оценщик исходит из следующих аргументы:

- считается, что нет более надежного заемщика, чем государство. Все остальные организации, обеспечивающие сохранность инвестиций от рискованных воздействий экономического, политического и социального характера, являются субъектами рыночного механизма и поэтому не обладают достаточной

надежностью. Доходность таких инвестиций полностью зависит от проводимой экономической политики;

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях, поскольку рассматриваемый денежный поток рублевый.

Наиболее верной оценкой безрисковой ставки является ставка доходности к погашению долгосрочных облигаций ОФЗ (выпуск 46020) со сроком до погашения 17,7 лет, составила 7,14% (https://www.moex.com/ru/issue.aspx?code=SU46020RMFS2#/bond_2_1). Именно такое значение ставки обеспечивает минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия риска, связанного с вложением в данную страну.



При расчете компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски. К систематическим рискам относятся ухудшение общей экономической ситуации, увеличение числа конкурирующих объектов, изменение федерального и местного законодательства. К несистематическим рискам относятся природные катаклизмы, криминальная обстановка, ускоренный износ, неполучение платежей и др.

Риск вложений в объекты оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1				1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				1					
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1				1					
Ускоренный износ здания	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный	1									
Количество наблюдений		7	0	2	0	4	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		7	0	6	0	20	0	0	0	0	0
Сумма							33				
Количество факторов							10				
Поправка на риск вложений в объект недвижимости							3,3				

Риск низкой ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект оценки в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном отношении.

Данный вид риска, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Однако при более подробном рассмотрении необходимо отметить, что степень влияния риска низкой ликвидности не одинакова для различных групп инвесторов. Для институциональных инвесторов, таких, как страховые компании и пенсионные фонды, для которых инвестиционная недвижимость является активом, обеспечивающим их долгосрочные обязательства, низкая ликвидность практически не влияет на инвестиционную привлекательность недвижимости. Имея значительные регулярные текущие поступления, крупные институциональные инвесторы практически не испытывают необходимость продажи инвестиций для погашения неожиданных крупных обязательств. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправку можно рассчитать, как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на его конец (при шаге прогнозирования сравнимым со средним периодом экспозиции на рынке) по формуле:

$$П_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\sigma/p})^{T_{эк}/12}}, \text{ где:}$$

$I_{\sigma/p}$ – безрисковая ставка;

$T_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

Выше срок рыночной экспозиции для оцениваемого объекта был определен около 6 месяцев. Поправка на неликвидность составит 3,39%.

Риск на инвестиционный менеджмент. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиции в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиции. В первую очередь под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта. Эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью.

Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев определяется экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Шкала премий за риск менеджмента[†]

Низкое значение (1 %)
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4%)
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Объект оценки может быть использован для сдачи в аренду. При этом управление объектом может осуществляться как собственником, так и с привлечением консультантов.

Исходя из критериев вышесказанной таблицы, все вышесказанное позволяет принять премию за риск менеджмента на уровне 3%.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации определяется как сумма ставки дисконтирования и нормы возврата капитала.

Расчет нормы возврата капитала

Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке капитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) для истощаемых активов;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), если активы генерируют постоянные потоки доходов;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), если активы высокоприбыльные.

Ставка капитализации для определения стоимости реверсии (перепродажи здания по окончании прогнозного периода) определена по методу Инвуда, т.к. объектом оценки является стандартная недвижимость с характер-

ным для данного сектора экономики рисками, избыточные риски не присутствуют.

Метод Инвуда предполагает возврат капитала из фонда возмещения по норме прибыли для инвестиций, т.е. норма возврата основной суммы равна ставке доходности инвестиций. Фактор фонда возмещения позволяет сформировать денежный поток, который соответствует полному возврату первоначальных инвестиций[‡].

Ставка капитализации определяется по следующей формуле:

$$R = R_d \pm \Delta * SFF(n, i)'$$

где: R – ставка капитализации; R_д – ставка дисконтирования; Δ - относительное изменение стоимости актива за анализируемый период (в случае роста рынка применяется знак "-", в противном случае – знак "+"[§]); n – количество периодов получения дохода;

$$SFF = \frac{R_d}{(1 + R_d)^n - 1}$$

При инвестировании средств в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем стоимость первоначально вложенного капитала возрастет. Этот расчет строится на прогнозе повышения цены земельного участка, зданий, сооружений под влиянием растущего спроса и из-за инфляции. В случае повышения стоимости инвестированных средств выручка от продажи объекта недвижимости не только обеспечивает возврат всего вложенного капитала, но и приносит часть дохода, необходимого для получения требуемой нормы дохода на капитал. В связи с этим необходимо учитывать в ставке капитализации прирост стоимости капиталовложений, то есть, ставка капитализации должна быть уменьшена с учетом величины ожидаемого прироста капитала.

Темпы роста стоимости оцениваемых объектов недвижимости, основаны на анализе развития рынка существующей рыночной ситуации на рынке недвижимости.

При расчете предполагаемых темпов роста стоимости оцениваемого объекта целесообразно ограничиться прогнозным периодом, поскольку эффективная доходность к погашению облигаций именно с этим сроком погашения принята в качестве безрисковой ставки. Данную величину можно рассматривать как отложенный доход.

Почти очевидно, что достоверный прогноз не может быть дан на срок, больше срока цикла типичного бизнеса. Срок цикла типичного бизнеса в России в настоящее время составляет 5-6 лет. За это время бизнес зарождается, растет, процветает и начинает затухать – терять доходность. Для дальнейшего удержания норм отдачи требуется глубокое обновление бизнеса. Очевидно, что на больший срок, чем 5-6 лет прогноз ставки дисконтирования становится недостоверным. В течение 3-5 лет внутриотраслевая конкуренция обостряется, и в силу развития межотраслевой конкуренции доходность бизнеса снижается и стремится к среднему уровню. Таким образом, достоверный прогнозный период принят 5 годам.

Росту цен на рынке недвижимости способствует как рост на СМР и стройматериалы, так и инфляция, и рост тарифов, а также то, что в настоящее время инвестиции в недвижимость в определенной степени расцениваются как практически безрисковое вложение денежных средств.

Рост арендных ставок сдерживается платежеспособностью арендаторов. Ситуация на рынке с конца 2012 года характеризуется замедлением рынка, а последнее время даже относительной стагнацией. Несмотря на отрицательную динамику рынка недвижимости в последнее время, рост цен наблюдается практически на всех сегментах потребительского рынка, что в дальнейшем найдет отражение в росте тарифов и затрат на содержание объектов недвижимости. Следовательно, собственники с началом оживления экономики и, соответственно, рынка недвижимости, будут вынуждены компенсировать растущие затраты, что отразится на росте ставок аренды. На основании вышесказанного, можно сделать вывод о том, что существенный

[‡] "Оценка недвижимости: теория и практика", Н.А.Щербакова – М.: Издательство "Омега-Л", 2011

[§] Тарасевич Е.И. "Экономика недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2007

рост ставок аренды будет и далее сдерживаться снижающейся платежеспособностью арендаторов.

Рост ставок аренды принят на уровне долгосрочной инфляции.

По данным доклада "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года", опубликованному в октябре 2018 года на сайте Минэкономразвития (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>) (базовый сценарий) инфляция в прогнозном периоде ожидается на уровне в среднем около 4%.

Ставки дисконтирования и капитализации

Риски	Значение
Безрисковая	7,14%
Ликвидность	3,30%
Менеджмент	3,39%
Риск вложения	3,00%
Ставка дисконтирования, с округлением	16,8%
Прогнозируемый период получения дохода	4,25
Средний долгосрочный рост арендных ставок	4%
Долевое изменение стоимости	0,1698
Ставка капитализации	13,7%

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Наименование показателя	Изменение по периодам				
	2021	2022	2023	2024	2025
Периоды	0,25	1,25	2,25	3,25	4,25
Продолжительность периода, мес.	4,0	12	12	12	12
Доходы					
Изменение арендной платы, %		4%	4%	4%	4%
Потенциальный валовый доход, тыс.руб.	60 720,9	82 702,1	86 010,1	89 450,5	93 028,6
Скидка на заполняемость и неуплату, %	11%	11%	11%	11%	11%
Действительный валовый доход, тыс.руб.	54 041,6	73 604,9	76 549,0	79 610,9	82 795,5
Изменение эксплуатационных расходов, %					
Эксплуатационные расходы, тыс.руб.	0	0	0	0	0
Операционные расходы					
Кадастровая стоимость здания, тыс.руб.	657 764,4	657 764,4	657 764,4	657 764,4	657 764,4
Налог на имущество, %	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%
Налог на имущество, тыс.руб.	2 959,9	12 497,5	13 155,3	13 155,3	13 155,3
Кадастровая стоимость земли, руб.	117 893	117 893	117 893	117 893	117 893
Плата за землю тыс.руб.	589	1 768	1 768	1 768	1 768
Изменение налога на землю, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расходы на управление, в % от валового дохода	1,0%				
Расходы на управление, тыс.руб.	607,2	827,0	860,1	894,5	930,3
Расходы на замещение, тыс.руб.	422,9	1 268,7	1 268,7	1 268,7	1 268,7
Расходы на страхование, тыс.руб.	592,8	1 778,3	1 778,3	1 778,3	1 778,3
Операционные расходы, тыс.руб.	5 171,8	18 139,5	18 830,4	18 864,8	18 900,6
Дополнительные вложения, тыс.руб.					
Чистый операционный доход, тыс.руб.	48 869,8	55 465,4	57 718,6	60 746,1	63 894,9
Ставка дисконтирования, %	16,8%	16,8%	16,8%	16,8%	
Текущая стоимость денежных потоков, тыс.руб.	47 930,3	49 367,4	43 983,6	39 632,4	
Общая текущая стоимость денежных потоков, тыс.руб.	180 913,7				
Чистый операционный доход постпрогнозного периода, тыс.руб.	63 894,9				
Коэффициент капитализации, %	13,7%				
Капитализированная стоимость, тыс.руб.	466 386,1				
Ставка дисконтирования для постпрогнозного периода, %	16,8%				
Текущая стоимость постпрогнозного периода, тыс.руб.	237 437,7				
Рыночная стоимость объекта, тыс.руб.	418 351,4				
Корректировка на необходимость согласования перепланировок, тыс. руб.	16 212,96				
Рыночная стоимость объекта, тыс.руб.	402 138,4				
Свободный земельный участок	0,0				
Рыночная стоимость объекта, тыс.руб. (без НДС)	402 138,4				
Рыночная стоимость объекта, тыс.руб. (с НДС)	474 523,3				

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка, подлежащего оценке, оценщик использовал данные Стат-риэлт.

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2019 года

Поиск по сайту

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков****Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости**

Итоги расчета StatRиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,20	0,15
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,32	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,16	0,26	0,21

Примечание:

- В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. **Корректировки на "Физический износ"**).
- В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("**Обеспеченность**" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риэлторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statreit](http://statreit.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zhdanie.info>, <http://www.rosreal.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковому запросу методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте **Яндекс.Карты** и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности:

- В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.
- На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства).
- Изменения рынка недвижимости отражаются на изменении данного соотношения.
- Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней границ.

Примечание:

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

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

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долго-

вечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Общая совокупность данных для расчетов формируется на постоянной основе из объявлений о продаже земельных участков сайтов общероссийского распространения: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealty.ru/> и сайтов регионов России. Выборка осуществлялась по поисковым запросам методом исключения из генеральной совокупности участков с недостоверными или ошибочными данными (адрес, цена, площадь, ограниченное право). Достоверность проверялась анализом объявлений по карте Яндекс.Карты и по представленным фотографиям объектов. Значения определялись парным сравнением застроенных и незастроенных участков, имеющих остальные аналогичные характеристики. Из полученных результатов исключены 10 % максимальных и 10 % минимальных значений, как нетипичные или ошибочные. Итоговые результаты получены как среднее арифметическое оставшихся значений.

Выявленные закономерности: В сложившейся типовой застройке населенных пунктов существуют определенные и устойчивые пропорции застроенных площадей земельных участков. Это обусловлено необходимостью размещения на участке, кроме самого здания, вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры (линии электроснабжения, водоснабжения, канализации и др.) и элементов благоустройства. Это требуется для нормального проживания населения, работы сотрудников в общественных зданиях, соблюдения технологии производства на производственных и складских площадках, а также нормальной эксплуатации, технического обслуживания и ремонта зданий и сооружений. При проектировании застройки эти вопросы регламентируются СНиПами и муниципальными нормами, и правилами. В результате, в зависимости от назначения зданий и строений в застроенных территориях сложились определенные пропорции застройки земельных участков объектами капитального строительства.

На рынке недвижимости сформировался определенный и вполне устойчивый баланс рыночных цен, в том числе, между ценами земельных участков и ценами улучшений (зданий, строений, сооружений, элементов инфраструктуры и благоустройства). Изменения рынка недвижимости отражаются на изменении данного соотношения. Региональные различия данной корректировки варьируются в пределах нижней и верхней границ.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1688-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-vedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

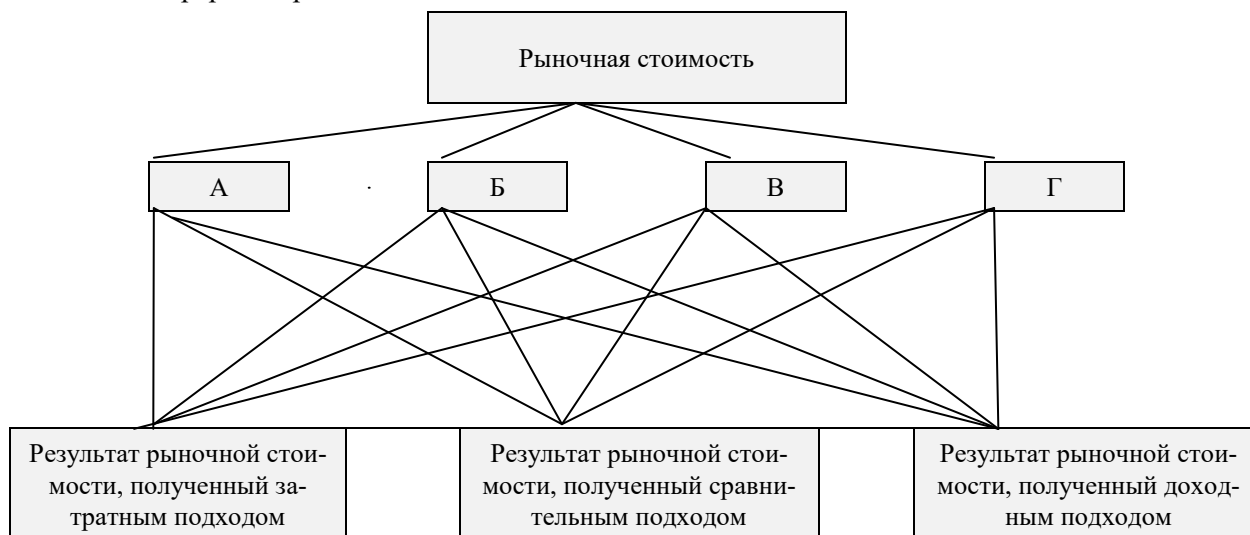
Рыночная стоимость права аренды земельного участка определялась исходя из сведений о том, что доля имущественных прав на земельный участок в составе единого объекта недвижимости для торговых зданий составляет 11%. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка производилось после согласования результатов оценки по двум подходам при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

9.3. Сведение результатов. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объектов оценки

Представление весовых коэффициентов, присвоенных каждому из подходов, использованных при определении рыночной стоимости объектов оценки.

Удельные веса были присвоены различным подходам в соответствие с расчетами, произведенными с использованием метода анализа иерархий (МАИ). Метод Анализа Иерархий – представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Схема анализа иерархий приведена на схеме.



Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство одного над другим;

7 – значительное превосходство одного над другим;

9 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения. Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность 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.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости объекта;
- промежуточный уровень – критерии согласования
- нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- Критерий А – Возможность отразить действительные намерения инвестора и продавца;
- Критерий Б – Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ;
- Критерий В – Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Критерий Г – Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на его стоимость.

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 шкала отношений.

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W'_j = \frac{\sum_{i=1}^n (a_{ij})}{n}, \text{ где } a_{ij} - \text{важность критерия (индекса)}$$

Полученные веса нормируются:

$$W_j = \frac{W'_j}{\sum_{j=1}^m W'_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору. Производится расчет рыночной стоимости объекта экспертизы, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Результаты расчета приведены в таблицах.

Расчет значений приоритетов по критерию А				
	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Итого			2,00	1,00
Расчет значений приоритетов по критерию Б				
	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Итого			2,00	1,00
Расчет значений приоритетов по критерию В				
	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Итого			2,00	1,00
Расчет значений приоритетов по критерию Г				
	Доходный	Сравнительный	Значение критерия	Удельный вес
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
Итого			2,00	1,00

Определение весов подходов к оценке					
	А	Б	В	Г	Удельный вес оценочного подхода
Уд. вес критерия	0,37	0,25	0,14	0,24	1,00
Доходный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Сравнительный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50

Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки**Итоговые стоимости объекта оценки**

№ п/п	Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Результат оценки по подходу, руб.	не применялся	401 617 020	474 523 300
2	Удельный вес подхода к оценке		0,50	0,50
3	Вклад результата оценки в итоговую		200 808 510	237 261 650
1	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб. (округленно)	438 070 160		
2	в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	48 187 718		
3	в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	389 882 442		
4	Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без НДС, руб. (округленно)	371 245 898		
5	в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	40 837 049		
6	в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	330 408 849		

Расчет рыночной стоимости объекта в случае признания незаконными постройками площадь объекта 3 381,70 кв.м. и собственник будет обязан осуществить снос данных построек по решению суда

На дату оценки решение суда по данному вопросу не принято и зарегистрированы имущественные права на нежилое здание общей площадью 7 081,10 кв.м., по данным технического обследования здания фактическая площадь здания составляет 6 517,90 кв.м. Следовательно, часть дополнительных построек в результате перепланировки отсутствует, и если будет принято решение суда о незаконности построек, то площадь здания составит 7 081,1 кв.м. (площадь здания, зарегистрированная по БТИ на 2014 год - 3 381,70 кв.м. (площадь самовольных построек по иску Департамента городского имущества г. Москвы) = 3 699,40 кв.м.

Следовательно, рыночная стоимость, которая была определена для здания площадью 6517,9 кв.м. должна быть уменьшена исходя из площади здания 3 699,40 кв.м., также при данном расчете не учитывались затраты на согласование перепланировки, потому что в таком варианте развития событий данные затраты не понесутся.

Расчет рыночной стоимости здания исходя из предположения принятия решения Арбитражного суда о сносе пристроек

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Материал перекрытий	Строительный объем, куб.м.	Расценка, руб./куб.м.	Затраты, руб.
1	Демонтаж пристройки	3 381,70	ж/б блоки	ж/б плиты	10 145	425	4 311 625
2	Вывоз мусора				10 145	390	3 956 550
	Итого:	3 381,70					8 268 175

← → ↻ 🏠 <https://demontag-c.ru/iz-chego-skladyvaetsya-stoimost-uslug-po-vidam-rabot> ☆ 🌐 🛒 🗑️

Приложения 📱 Анонсы 📰 Яндекс 📄 We Are The Music 🎵 Top 10 Microsoft 📊 Бренды и мастер-классы 📺 Однотипные цифры 📊 Как искать площадку 📍 Другие закладки

ГЛАВНАЯ АРЕНДА ТЕХНИКИ ОБЪЕКТЫ РАБОТ ЦЕНЫ ОТЗВЫ О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ

СПЕЦ ДЕМОНТАЖ
демонтаж зданий и сооружений

Обратный звонок

+7 495 648-59-08
info@demontag-c.ru
Москва, ул. Академика Королева, 13/1

Главная » Из чего складывается стоимость услуг по видам работ

Из чего складывается стоимость услуг по видам работ

Сертификаты, допуски, лицензии
Все документы

АРЕНДА СПЕЦТЕХНИКИ
Предоставляем надежную, специализированную технику в аренду

Компания «Спецдемонтаж» оказывает услуги в области демонтажа зданий и сооружений уже не первый год. Поэтому сегодня можно с уверенностью сказать, что мы лучшие специалисты в этой области, готовые помочь любой строительной компании. В нашем распоряжении новейшее высокотехнологичное оборудование, крупногабаритная техника для перевозок, погрузчики, а также рабочие, квалификация которых подтверждена опытом, профессиональным стажем и навыками. При наличии собственного парка спецтехники и квалифицированных кадров мы можем значительно уступить в стоимости и выполнить работы в фиксированные сроки.

Оставить заявку на работы можно следующим образом. Для этого вы можете посетить офис компании, расположенный по адресу г. Москва, ул. Академика Королева дом 13 стр 1 офис 17, либо позвонить по телефону +7 (495) 648-59-08. В любом случае, после согласования объема и сроков наши специалисты сообщат вам предварительные расценки, которые будут складываться из следующих критериев:

- ▶ Демонтаж зданий и сооружений, где стоимость на демонтажные работы рассчитывается исходя из объема здания в целом, т. е. 88 рублей за 1 кубический метр здания. Под демонтажем здания подразумевается полный разбор или уничтожение стен до фундамента.
- ▶ Демонтаж металлоконструкций, хозяйственных сооружений. Стоимость на данную услугу рассчитывается из общего веса демонтированного строительного материала, т. е. 2 тыс. руб. за 1 тонну.
- ▶ Демонтаж кирпичных кладок в доме. Данная услуга может быть полезна тем людям, которые делают перепланировку в своем доме или квартире. Стоимость работы: 250 рублей за 1 кубический метр.
- ▶ Демонтаж дорожного покрытия (асфальт, пористый бетон). Услуга может потребоваться коммунальным структурам, осуществляющим ремонт теплотрассы, проходящей под тротуаром. Цена: 90 рублей за 1 м³.
- ▶ Демонтаж ЖБИ (зависит от сложности работ). Выполнение данной работы подразумевает разбор ЖБИ плит перекрытия, фундаментных блоков, колец для канализации и т. д. Стоимость: 400–450 рублей за 1 м³.
- ▶ Демонтаж объектов из дерева. Данная услуга будет полезна тем людям, которые хотят перевезти собственный дом в другое место. Наши специалисты разберут любой объект из дерева так, что собрать его спустя некоторое время не составит никакого труда. Стоимость работы: 1 500 рублей за 1 м². Это самый низкий порог цен.
- ▶ Демонтаж фундамента любой сложности. Стоимость работы оговаривается в индивидуальном порядке.
- ▶ Утилизация кирпичного боя. Стоимость: 200 рублей за 1 кубометр кирпича.
- ▶ Демонтаж ЖБИ заборов – 1 500 рублей за 1 м³.
- ▶ Вывоз строительного мусора. На данном этапе наши специалисты произведут очистку будущей строительной площадки, полностью подготовив ее к строительству нового здания. Стоимость работы: 390 рублей за 1 кубометр мусора.

<https://demontag-c.ru/iz-chego-skladyvaetsya-stoimost-uslug-po-vidam-rabot>

Расчет рыночной стоимости здания площадью 3 699,40 кв.м. (Справочно)

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Результат оценки по подходу, руб.	не применялся	228 881 862	271 918 084
Удельный вес подхода к оценке		0,50	0,50
Вклад результата оценки в итоговую стоимость, руб.		114 440 931	135 959 042
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб. (округленно)	250 399 973		
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	27 543 997		
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	222 855 976		
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без НДС, руб. (округленно)	212 203 367		
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	23 342 370		
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	188 860 997		
Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки, с НДС, руб.	195 311 979		
в том числе ликвидационная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	21 484 318		
в том числе ликвидационная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	173 827 661		
Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки, без НДС, руб.	165 518 626		
в том числе ликвидационная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	18 207 049		
в том числе ликвидационная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	147 311 577		

10. Ликвидационная стоимость объекта оценки

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Для расчета указанной скидки в рамках данного отчета использовался метод Галасюка (Галасюк В.В. и Галасюк В.В. "Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции", <http://www.imperia-a.ru/files/articles/627ff2d45a37a7cd97d2ed83f1bb1d34.doc>).

Метод Галасюка

Данный метод учитывает тот факт, что рассматриваемая скидка зависит от соотношения сроков вынужденной и среднерыночной экспозиции, а также от эластичности спроса на объекты, аналогичные оцениваемым.

Учет фактора стоимости денег во времени (ставка дисконтирования)

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = Су * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

C_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (C_p) равна:

$$C_p = C_y + D = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы можно вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = \frac{1}{(1 + R)^t}$$

$$t = t_p - t_{л}$$

t_p - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Учет фактора эластичности спроса по цене (коэффициент эластичности)

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Коэффициент эластичности отражает тесноту взаимосвязи спроса и цены объекта, то есть на сколько процентов изменится величина спроса на объект при изменении цены данного объекта на 1%. Основными факторами ценовой эластичности спроса являются:

- заменяемость: чем больше заменителей, тем эластичнее спрос на данный товар;
- удельный вес в бюджете потребителя: чем большую часть бюджета занимает товар, тем выше, при прочих равных условиях, его эластичность;
- фактор времени: повышение цены, выгодное в краткосрочном периоде (неэластичный спрос), приводит к финансовым потерям в долгосрочной перспективе (эластичный спрос);

- роскошь или первая необходимость: спрос на предметы первой необходимости обычно неэластичен; спрос на предметы роскоши обычно эластичен.

Для понимания качественного влияния эластичности на ликвидационную скидку важно также отметить характер влияния изменения цены на величину общей выручки от продажи товара, а именно: если спрос эластичен, то цена и общая выручка изменяется в противоположных направлениях. При неэластичном спросе цена и общая выручка изменяются в одном и том же направлении. При единичной эластичности спроса изменения цены не изменит общей выручки.

Вышеприведенное свойство эластичности, таким образом, отражает многие ценообразующие факторы рынка и, прежде всего, вкусы и предпочтения потребителей.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_3 :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_3 от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_3 = \frac{e^{|E|} - e^{-|E|}}{e^{|E|} + e^{-|E|}}, \text{ где } e = 2,71828 \text{ (const).}$$

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. В работе Галасюков В.В. и В.В. "Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода Галасюков) представлена следующая таблица определения коэффициента эластичности.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	бесконечность	1
	Средняя	Сильно-эластичный	3	1
	Значительная	Средне-эластичный	1,75	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	1,25	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	1	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,5	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	0	*

* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d}}, \text{ где}$$

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

K_e – коэффициент эластичности;

t_r – время рыночной экспозиции (мес.);

t_f – время вынужденной экспозиции (мес.);

$t_d = t_r - t_f$

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости.

Согласно Указанию Центрального Банка Российской Федерации от 14 ноября 2016 года № 4194-У "О внесении изменений в Положение Банка России от 26 марта 2004 года N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" фиксированный срок экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи не должен превышать 270 дней.

Таким образом, Оценщик принимает фиксированный срок экспозиции равным не более 9 месяцев.

В качестве ставки дисконтирования принята ставка дисконтирования, полученная в рамках доходного подхода (для определения ликвидационной скидки по зданию) и ставка доходности по государственным облигациям (по земельным участкам).

Учитывая особенности оцениваемого имущества и основываясь на мнении специалистов, работающих на рынке рассматриваемого вида активов, которые охарактеризовали спрос на оцениваемый объект как средний с единичной эластичностью, коэффициент для оцениваемого объекта был принят на уровне 0,76.

Определение ликвидационной скидки

V_m – рыночная стоимость объекта оценки	438 070 160
t_r – время рыночной экспозиции (мес.)	6
t_f – время вынужденной экспозиции (мес.)	9
$t_d = t_r - t_f$	-3
m – количество периодов начисления процентов в течении года;	12
i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;	11,00%
K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.	0,76
Ликвидационная стоимость	341 734 000
Ликвидационная скидка	22,0%

Ликвидационная стоимость

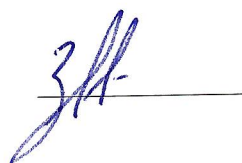
Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки, с НДС, руб.	341 694 725
в том числе ликвидационная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	37 586 420
в том числе ликвидационная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	304 108 305
Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки, без НДС, руб.	289 571 801
в том числе ликвидационная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	31 852 898
в том числе ликвидационная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	257 718 903

11. Итоговые значения рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки

Рыночная и ликвидационная стоимость объектов оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, с НДС, руб. (округленно)	438 070 160
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	48 187 718
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	389 882 442
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без НДС, руб. (округленно)	371 245 898
в том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	40 837 049
в том числе рыночная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	330 408 849
Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки, с НДС, руб.	341 694 725
в том числе ликвидационная стоимость права аренды земельного участка, с НДС, руб.	37 586 420
в том числе ликвидационная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, с НДС, руб.	304 108 305
Итоговая величина ликвидационной стоимости объектов оценки, без НДС, руб.	289 571 801
в том числе ликвидационная стоимость права аренды земельного участка, без НДС, руб.	31 852 898
в том числе ликвидационная стоимость здания без учета рыночной стоимости прав аренды земельного участка, без НДС, руб.	257 718 903

Оценщик I категории,
Зовутина Екатерина Сергеевна



12. Список использованной литературы

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату составления отчета).

Федеральные Стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

2.3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

2.4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.;

2.5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327,

2.6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721;

2.7. Федеральный стандарт оценки «Определение стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. N 328.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

Сборники "Справочник оценщика" Ко-Инвест.

Ведомственные строительные нормы "Правила оценки физического износа жилых зданий" ВСН 53-86(р) ГОСГРАЖДАНСТРОЙ

С.В. Грибовский, О.Е. Медведева, П.В. Касьянов. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков. АРМО, Москва, 2002.

С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. "Оценка стоимости недвижимости", М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Гончарова Н.П., Перерва П.Г. и др. Маркетинг инновационного процесса: Учебное пособие. — Киев: 1998. — 267 с.

Д.Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: ДЕЛЮ ЛТд. 1995г.

Оценка недвижимости / Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. – М.: "Финансы и статистика", 2004.

Бабенко Р.В. "Техника оценки офисной и промышленной недвижимости". – Ростов н/Д: НПО "Лаборатория экономического инжиниринга", 2006 – 312с.

Н.Е.Симионова, "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости", М.: ИКЦ "МарТ", 2006.

Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2003.

Тарасевич Е.И. "Экономика недвижимости". – СПб.: Издательство "МКС", 2007.

Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., А.И.Мышанов, "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М.: Финансы и статистика, 2008

Б.М.Рабинович "Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций" – М.: ИИД "Филинь", 1997.

В.А. Прорвич, "Основы экономической оценки городских земель" – М.: Дело, 1998

Петров В.И. под ред. Федотовой М.А. "Оценка стоимости земельных участков". – М.: КНОРУС, 2008.

А.С.Галушка, Учебное пособие "Особенности имущественных прав на земельные участки и их оценка" – М.: Учебный центр ФКЦ "Земля", 2000.

Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Методические рекомендации по осуществлению оценки эколого-экономической эффективности проектов намечаемой хозяйственной деятельности.

Щербакова Н.А. "Оценка недвижимости: теория и практика", М.: Издательство "Омега-Л", 2011.

"Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений" учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997г.

13. Приложения

13. 1. Копия страхового полиса оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)


115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005957/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005957/20 от 21.10.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Зовутина Екатерина Сергеевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	114125, г. Москва, ул. Петрозаводская, д.18, корп. 1, кв. 113
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» октября 2020 г. по «22» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.


(Поталова Е.Ю.)
М.П.
«21» октября 2020г.

Страхователь:
Зовутина Екатерина Сергеевна


(Зовутина Е.С.)
«21» октября 2020г.

13.2. Копии Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков


**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**
Выдана Федеральным агентством по развитию регионов России в целях государственной поддержки саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21 января 2008 г. № 1477-08
дата номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Зовутина Екатерина Сергеевна

Паспорт 46 02 №611505 выдан РФМД г.Иркутск
Иркутским отделением милиции УВД Дмитровского р-на Московской обл.
20.06.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 438692 25.04.2002
Индивидуальный, индивидуальный, индивидуальный, индивидуальный, индивидуальный, индивидуальный, индивидуальный, индивидуальный, индивидуальный, индивидуальный

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 941 от « 10 января 2008 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 и «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

 *Исполнительный директор НИ АРМО*
должность, наименование, дата  **Петранская Г.В.**

Москва 



**НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

ИНН 77/1528407 КПП 77/1701001
Среднеулицкая д/дом: 128551, Москва, ул. Косыгина, д.18 стр.2
Почтовый адрес: 115184, Москва, д/д: 10
Тел./факс: (495) 951-80-15, тел: (495) 951-24-50, (495) 507-78-54
Р/с 40703810300023000232 в Д/О «Московский отдел №040 «МинБ» г. Москва
ИНН 77/09110103000000000000 БИК 044525000

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

Выписка № 962

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

«21» января 2008 года

Постоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Зовутиной Екатерины Сергеевны
(Ф.И.О. заявителя или иного лица, владеющего организацией)

о том, что Зовутина Екатерина Сергеевна
(Ф.И.О. заявителя)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(далее «член» в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства
(далее «реестр»)

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«10» января 2008

за регистрационным № 941

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Зубутиченко Сергеевна

а том, что он(а) с 17.04.2011 по 01.06.2011 прошла(а) курсы повышения квалификации в (на) ФКУ ВФК «Молодёжка» Финансово-профессиональный институт (ФПИ) по «Программе «Судебная ревизионная деятельность» в объеме 108 часов

За время обучения слуш(а) занятия и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Содержание программы</u>	<u>72</u>	
<u>Экспертная по вступу</u>	<u>36</u>	<u>отлично</u>
<u>Экспертная по итоговому экзамену</u>		

Пропел(а) стаж работы в (на) ФКУ ВФК «Молодёжка»

Высшая(а) ступень работы по 1 классу

Город Москва год 2011

Свидетельство является документом, подтверждающим
о повышении квалификации

Регистрационный номер 00192

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018457-1

« 29 » января 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

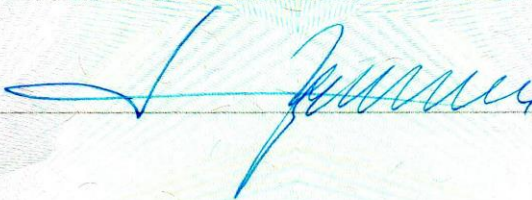
выдан

Зовутиной Екатерине Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

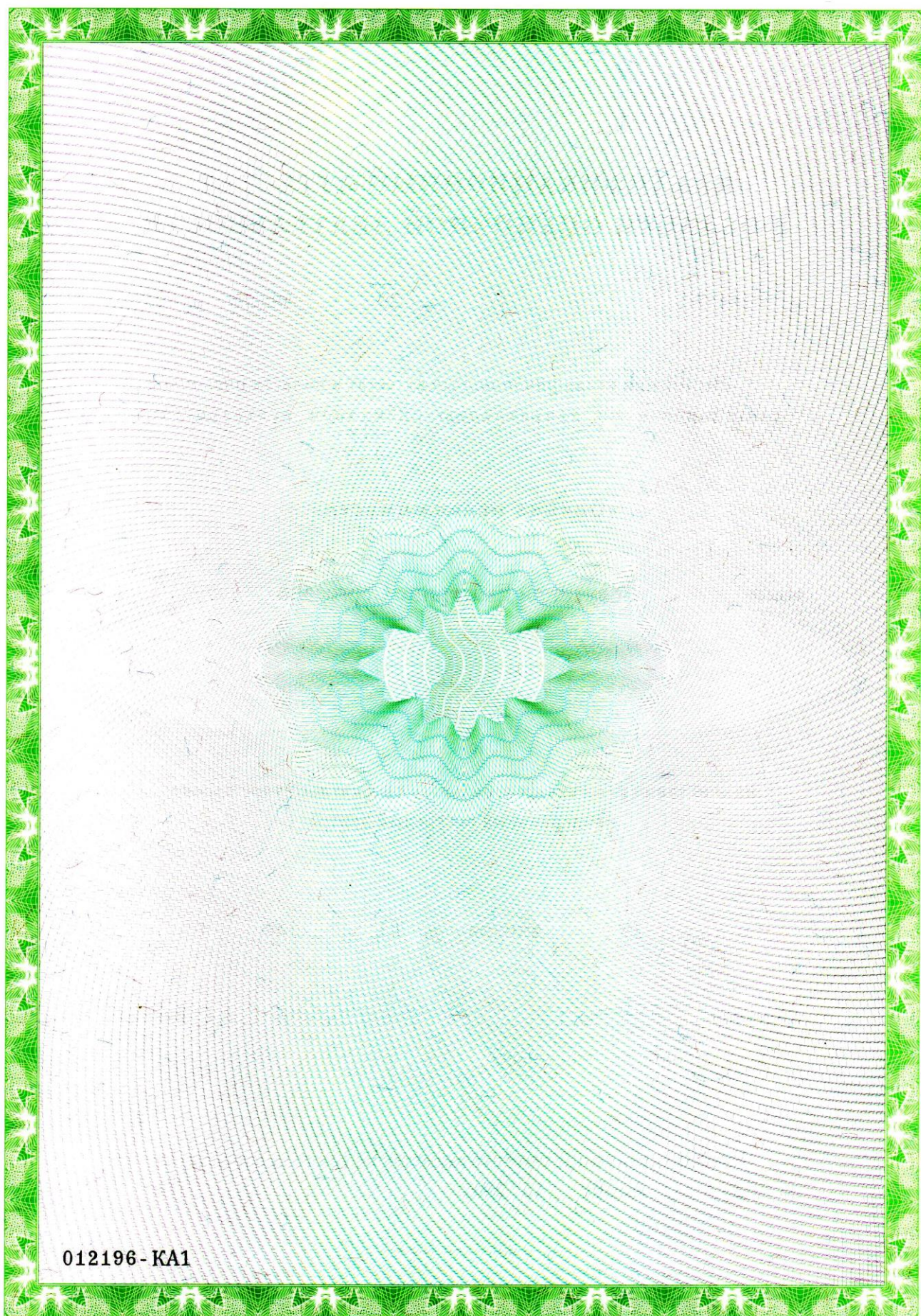
от « 29 » января 20 21 г. № 186

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » января 20 24 г.



13.4. Сведения о страховании ответственности ООО «АДН Консалт – Международный центр оценки и финансовых консультаций»



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006048/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-006048/20 от 08.12.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страховании. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «АДН Консалт - Международный центр оценки и финансовых консультаций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115054, г. Москва, ул. Большая Пионерская, дом № 15, строение 1, этаж 1, помещение II, офис 6д
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.

(Милорадова Т.М.)
(подпись) 5 М.П.
«08» декабря 2020г.

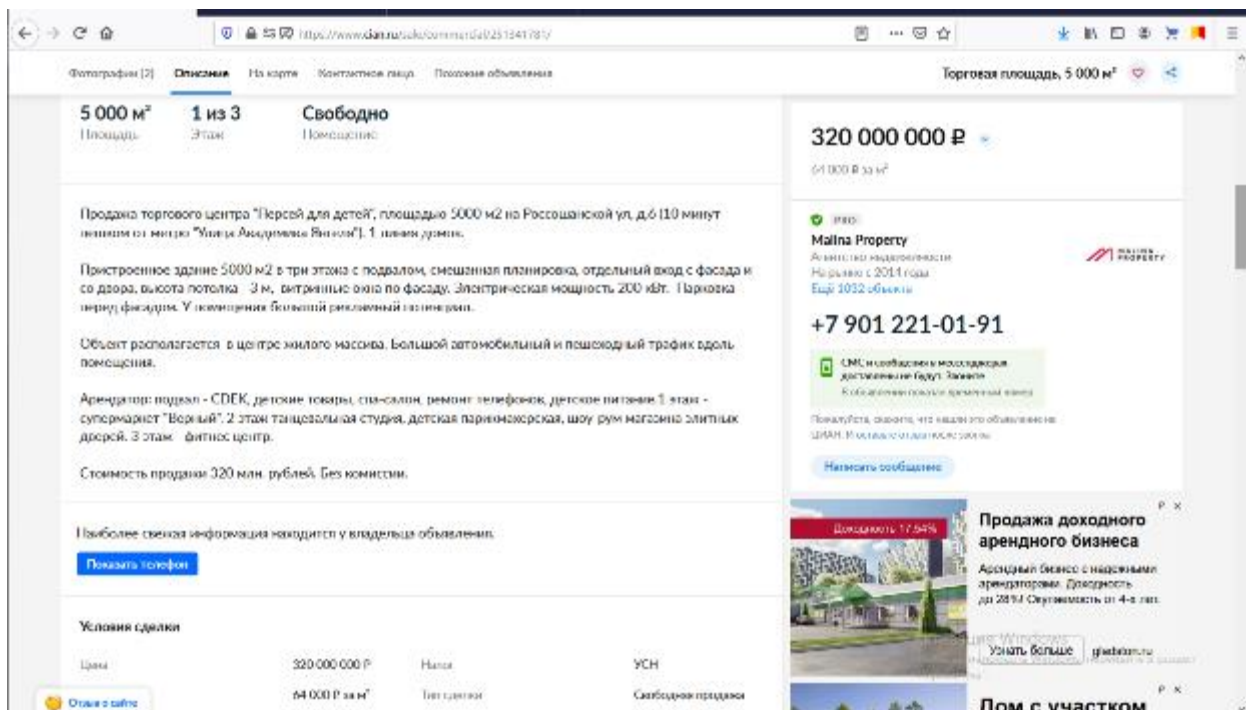
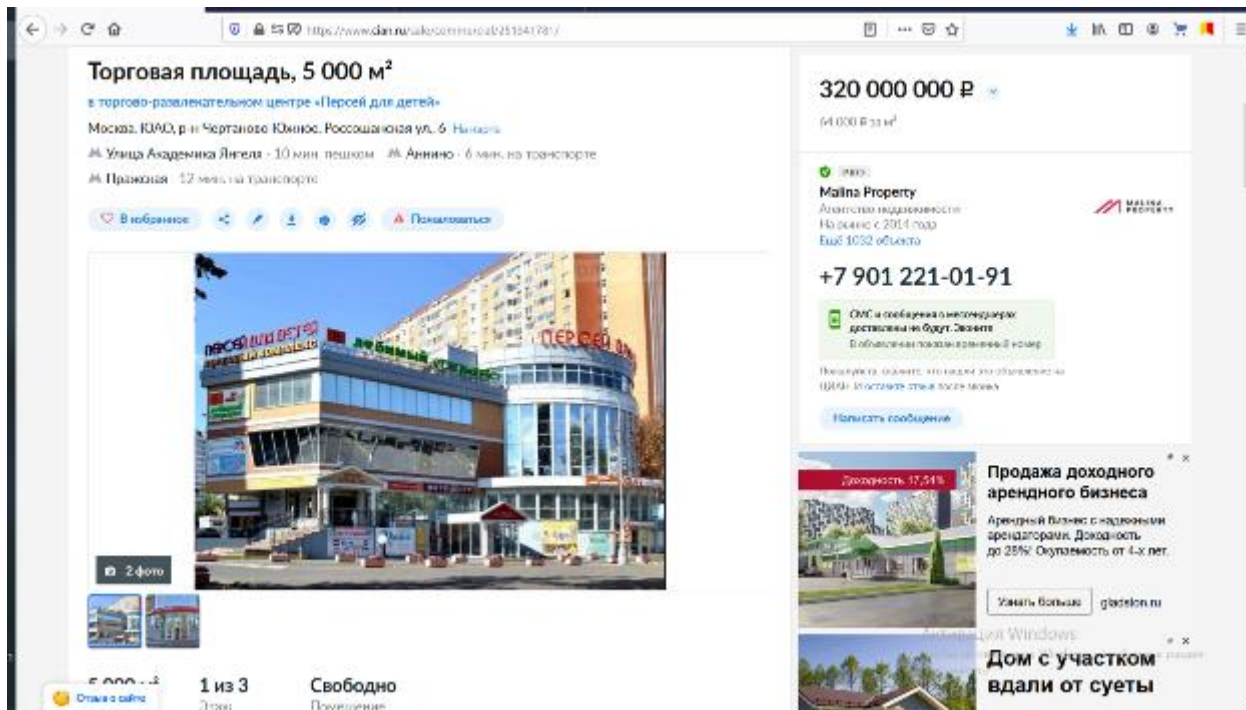
Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «АДН Консалт - Международный центр оценки и финансовых консультаций»
Генеральный директор на основании Устава

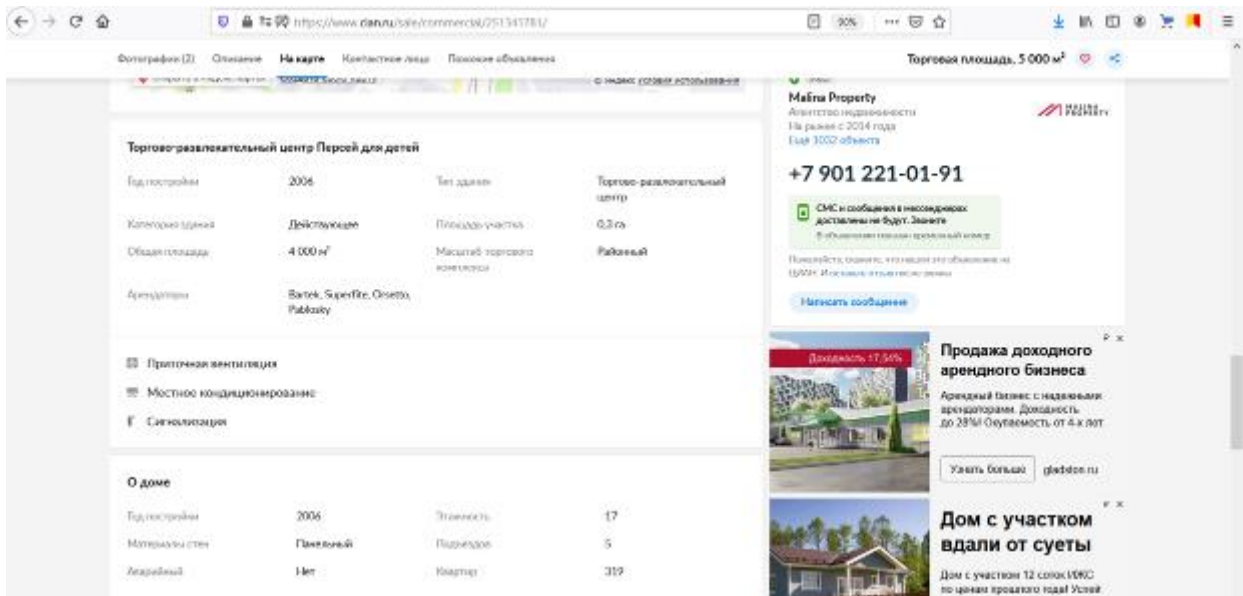
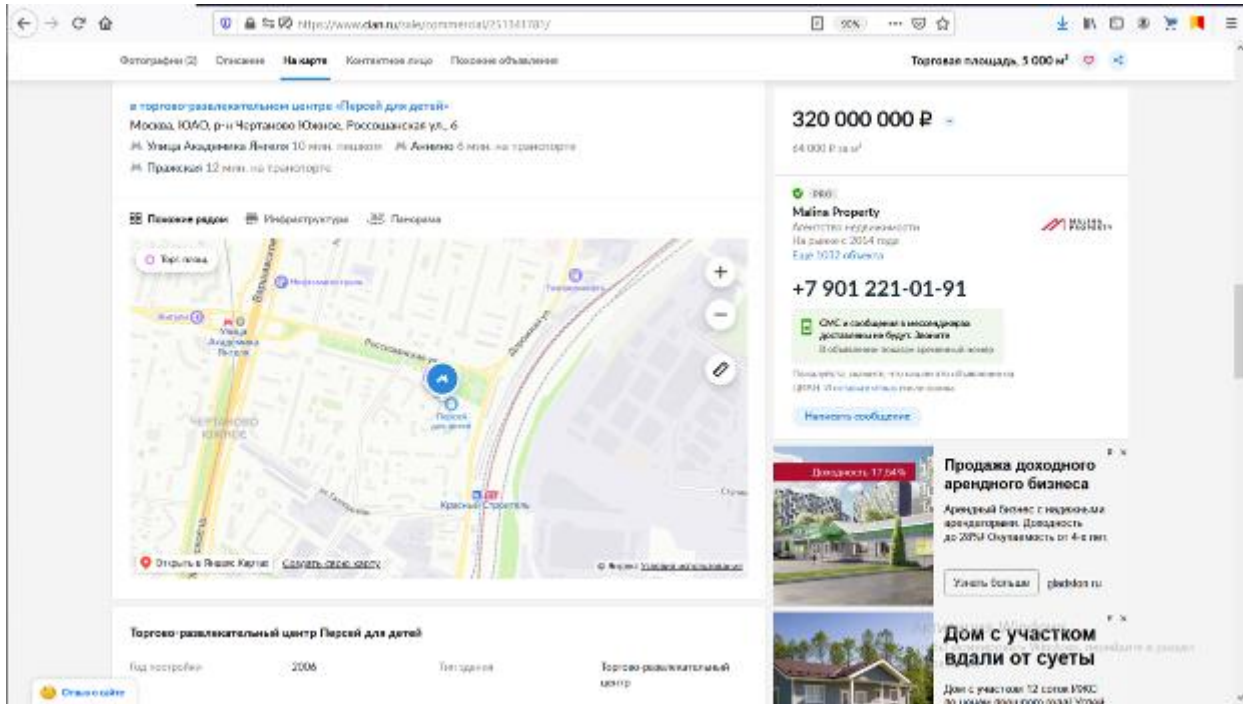
(Алмазова Н.А.)
(подпись) М.П.
«08» декабря 2020г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

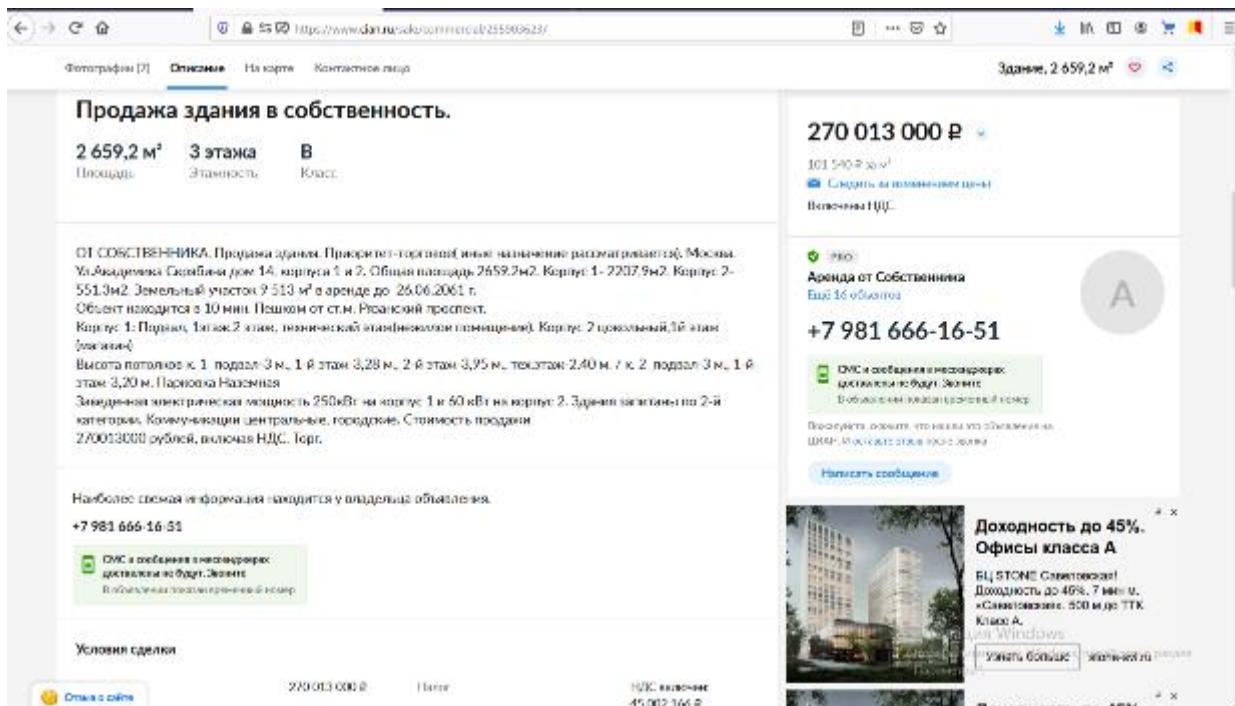
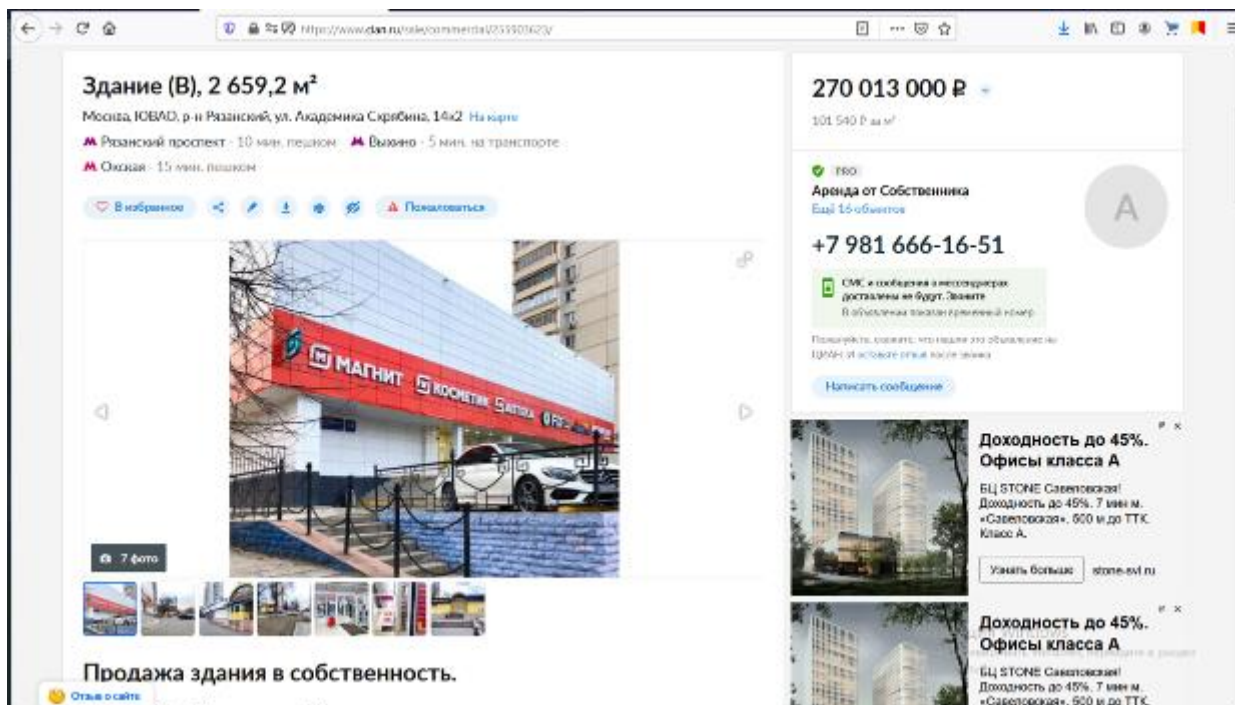
13.5. Информация об объектах сравнения, использованных в расчетах

Объекты сравнения для расчета рыночной стоимости зданий в рамках сравнительного подхода





<https://www.cian.ru/sale/commercial/251341781/>



Условия сделки

Цена	270 013 000 руб	Налие	ЧДС включен 45 982 155 руб
Срок	101 500 кв. м	Платежи	Свободная продажа

Узнать условия Позвоните

О здании

Состояние	Новый проект	Классовое здание	Действующе
Общая площадь	2 659,2 м²	Лифтовое	Полна
Площадь участка	9 512 кв.	Статус участка	И прочие
Площ.	Отделочные работы		
Период	Налие	Количество парковочных мест	30

Прочие характеристики

- Центральное кондиционирование
- Центральные отопление
- Сигнализация

270 013 000 Р
101 500 кв. м

Аренда от Собственника
Пл. 16 объектов

+7 981 666-16-51

СНЧ и обслуживание нестационарных объектов не будут. Заранее в объявлении прописаны все нюансы.

Позвоните, чтобы узнать все подробности о здании и его характеристиках.

[Написать сообщение](#)

Доходность до 45%. Офисы класса А
БЦ STONE Сахаровский
Доходность до 45%, 7 мнн м.
«Сахаровский» 500 м до ТТХ
Класс А

Узнать больше [Звонок](#)

Доходность до 45%. Офисы класса А
БЦ STONE Сахаровский
Доходность до 45%, 7 мнн м.
«Сахаровский» 500 м до ТТХ
Класс А

Узнать больше [Звонок](#)

Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Академика Сергеева, 14к2

Рязанский проспект 10 мин, пешком Площадь 5 мин на трамворти Сезкая 15 мин, пешком

Положение рядом Инфраструктура Панорама

Узнать Печать Позвоните

Аренда от Собственника PRO

3 лет 1 месяц ЦИАН 17 объявлений

Центральное кондиционирование

Центральное кондиционирование

СНЧ и обслуживание нестационарных объектов не будут. Заранее в объявлении прописаны все нюансы.

Позвоните, чтобы узнать все подробности о здании и его характеристиках.

[Написать сообщение](#)

Доходность до 45%. Офисы класса А
БЦ STONE Сахаровский
Доходность до 45%, 7 мнн м.
«Сахаровский» 500 м до ТТХ
Класс А

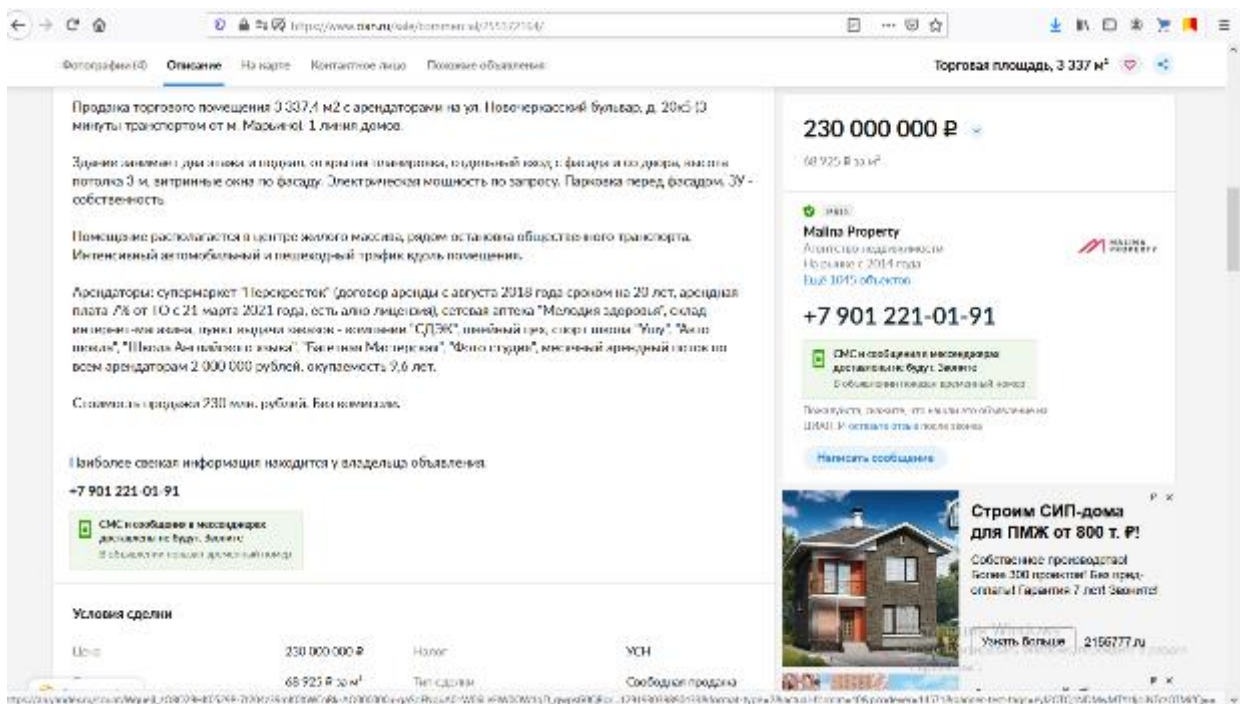
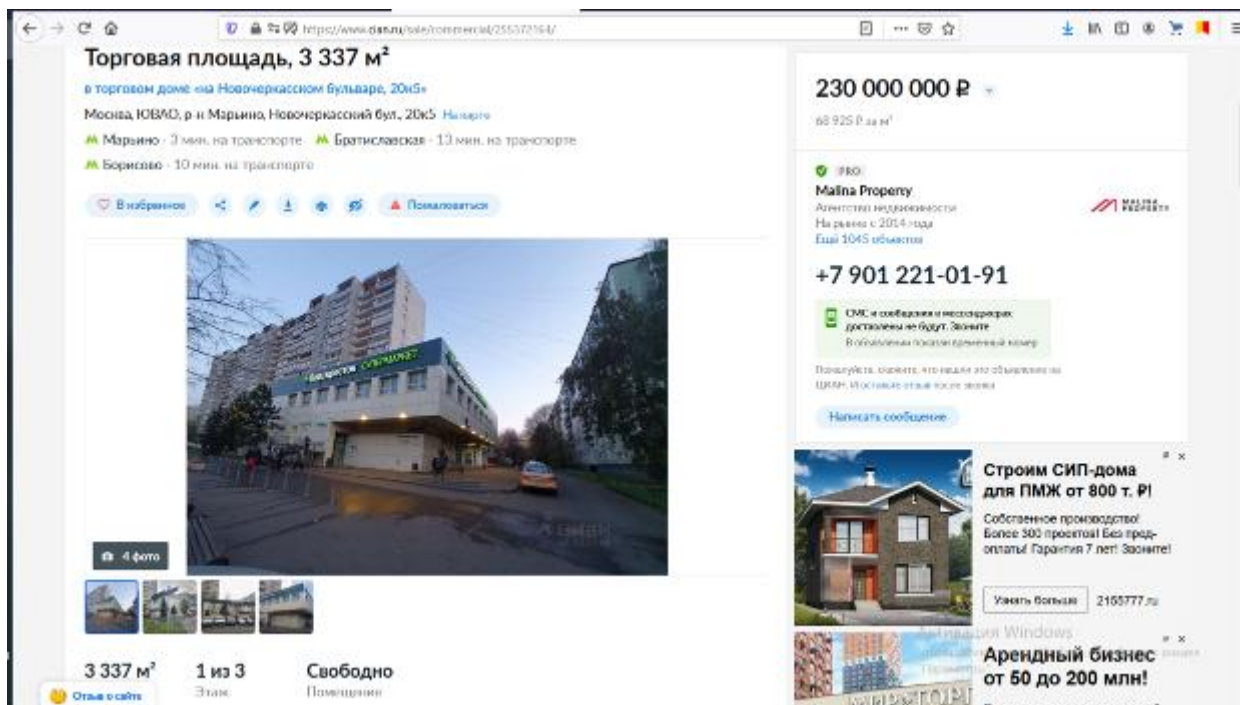
Узнать больше [Звонок](#)

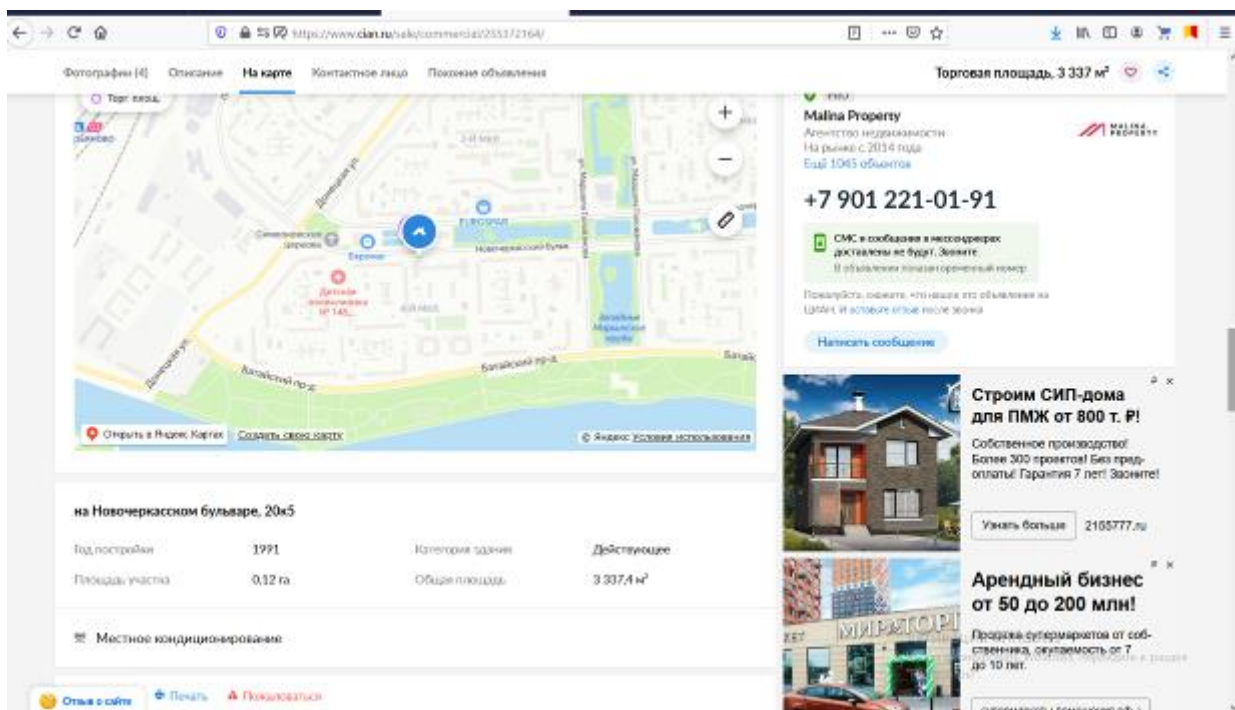
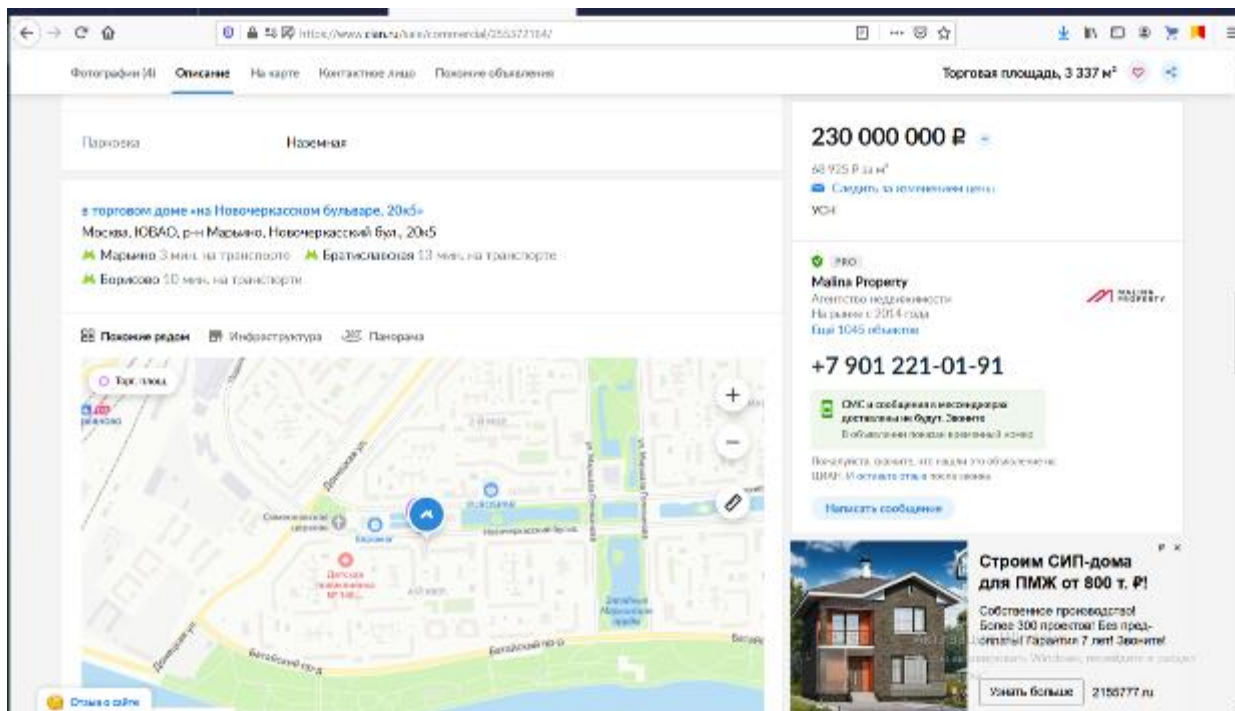
Доходность до 45%. Офисы класса А
БЦ STONE Сахаровский
Доходность до 45%, 7 мнн м.
«Сахаровский» 500 м до ТТХ
Класс А

Узнать больше [Звонок](#)

Получите сильного наставника
Выходной график в размере 1 млн, выйден Идентификация

<https://www.cian.ru/sale/commercial/255903623/>





<https://www.cian.ru/sale/commercial/255372164/>

Объекты сравнения для расчета рыночной стоимости зданий в рамках доходного подхода

Свободное назначение, от 350 до 700 м²
 Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский проезд, 2Б 10 этаж

От 350 до 700 м²
Площадь

1 из 4
этаж

Свободно
Назначение

от 700 000 до 1 400 000 Р./мес.
от 24 000 Р за м² в год

Алекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Базы 2158 объектов

+7 901 129-59-19

Доходность до 45%. Офисы класса А
 БЦ STONE Савеловская!
 Доходность до 45%, 7 этаж м.
 «Савеловская», 500 м до ТТК.
 Класс А.

Доступные площади

350 м²	24 000 Р за м²/год	700 000 Р/мес
700 м²	24 000 Р за м²/год	1 400 000 Р/мес

Лот 363244 Предложение от Собственника! Аренда помещений 700 м2, можно по частям по 350 м2, в ОЦЗ на 1м этаже в 5 минутах пешком от МЦК Нижегородского. Первая проездная линия. Отдельный вход с фасада + со двора. Зальная планировка, все коммуникации, Витрины. Рядом ЖК Союз! Максимальная проектная численность 12000 жителей, новостройки компании 21Я Вех (макс - 21000 жителей до 2024 года), ТЦ ГОРОД, Леру Мерлен, АШАН. Конвейерный пересадочный контур: МЦК, МЦД, метро, электропоезда. Бесплатная парковка 50 м/м. + Палатка от 50 м/м. Возможный профиль: Общепит, Кафе, Ресторан, Продукты, Аппарат, Аптека, Оптика, Услуги, Сервис, Ремонт, Салон красоты, Банк, Ломбард, Касса, Ателье, Химчистка, МедЦентр, Клиника, Анальон, Стomatология, Косметология, Салон эпиляции, Массаж, Спа, ТНП, Цветы, Железяки, Дача, Дача, Ремонт, Детские, Зоотовары, Интернет магазин, Пункт свечковода, Видеона, Доставка, ДавКаб-чен, Шоурум, Бутик, Хостел, Гостиница, Фитнес, Танцы, Единороства, Спортзал, Кибер зона, Букмекеры, Ставки, ВетКлиника, Бар, Кальяны.

В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Выслаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Алексей Владимирович, доб. 322, ЛОТ 363244

Возможное назначение

Офис

Свободное назначение, от 350 до 700 м²

Условия сделки

Цена	от 700 000 до 1 400 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	от 24 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная кассовый	-
Повысительные платежи	Не включены	Степень парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Число кв. от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Показать фото

Планировка: Открытая
Состояние: Дизайнерский ремонт

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 25

Положение рядом Инфраструктура Планировка

Отзыв о сайте

Скидка на поиск
от 700 000 до 1 400 000 ₽/мес.
от 24 000 ₽ за м² в год

АГН Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Базд 2158 объектов

+7 901 129-59-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении указать контактный номер? Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Доходность до 45%. Офисы класса А
БЦ STONE Савеловская!
Доходность до 45%. Т.ч. м. «Савеловская», 500 м до ТТК.
Класс А.
перехват Windows, парковка в разном количестве

Узнать больше stone-ai.ru

Свободное назначение, от 350 до 700 м²

Условия сделки

Цена	от 700 000 до 1 400 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	от 24 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендная кассовый	-
Повысительные платежи	Не включены	Степень парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Число кв. от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Показать фото

Планировка: Открытая
Состояние: Дизайнерский ремонт

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 25

Положение рядом Инфраструктура Планировка

Отзыв о сайте

Скидка на поиск
от 700 000 до 1 400 000 ₽/мес.
от 24 000 ₽ за м² в год

АГН Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Базд 2158 объектов

+7 901 129-59-19

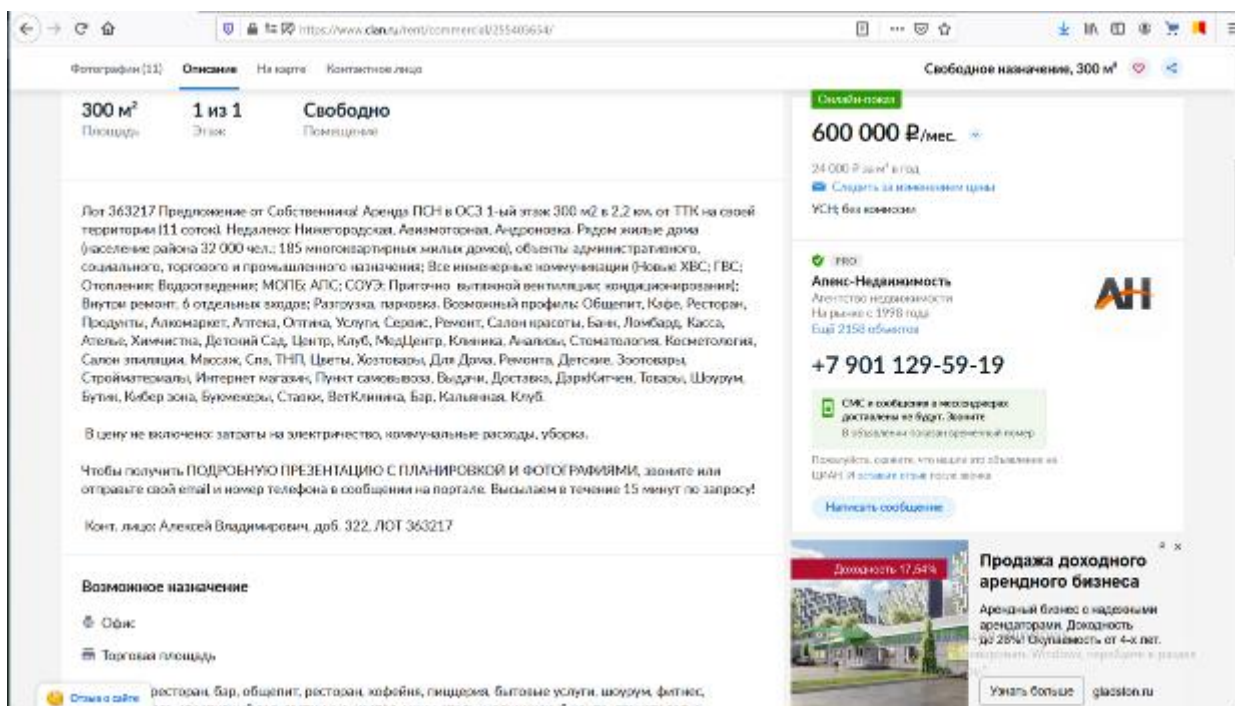
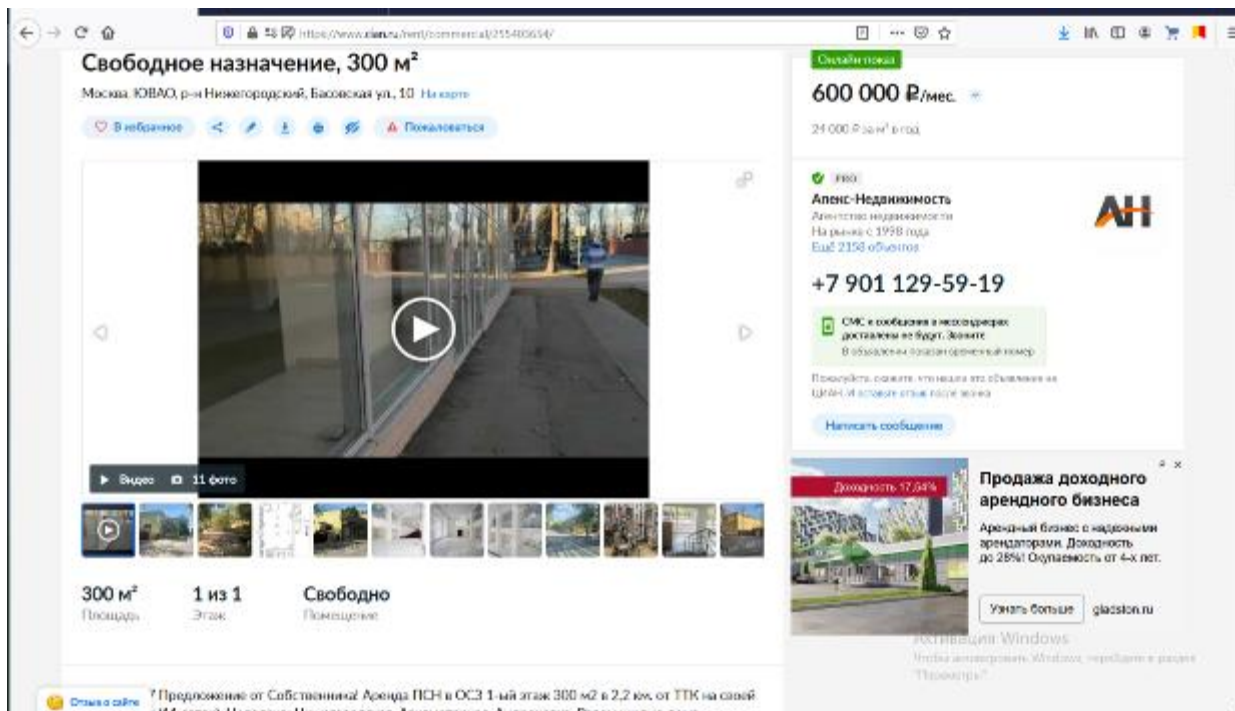
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении указать контактный номер? Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Доходность до 45%. Офисы класса А
БЦ STONE Савеловская!
Доходность до 45%. Т.ч. м. «Савеловская», 500 м до ТТК.
Класс А.
перехват Windows, парковка в разном количестве

Узнать больше stone-ai.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255403647/>



Свободное назначение, 300 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

	600 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Цена	24 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Ставка	УСН	Минимальный срок аренды	-
Налог	-	Арендные платежи	-
Обеспечительный платёж	Не включены	Степень парковки	-
Коммерческие платежи	Не включены	Качество от клиента	-
Эксплуатационные расходы	-		
Проплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Планировка: Открытая
Состояние: Типовой ремонт

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Басовская ул., 10

Оценки сайта: [радом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

[Отзыв о сайте](#)

Остаток пока
600 000 Р/мес.
24 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН без комиссии

ИПО:
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 2158 объявлений

+7 901 129-59-19

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните.
В объявлении указан ориентировочный номер.
Пожалуйста, сообщите, что назвали это объявление на ЦИАН. И вставьте ссылку после звонка.

[Написать сообщение](#)

Доходность: 17,64%
Продажа доходного арендного бизнеса
Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Окупаемость от 4-х лет. Сервисы: Windows, переводы и расчеты.

[Узнать больше](#) [gladson.ru](#)

Свободное назначение, 300 м²

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Басовская ул., 10

[Показать радом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

Панорама

Тип здания: Административное здание, Общая площадь: 300 м²

[Экспорт](#) [Панорама](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)

Остаток пока
600 000 Р/мес.
24 000 Р за м² в год

ИПО:
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 2158 объявлений

+7 901 129-59-19

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните.
В объявлении указан ориентировочный номер.
Пожалуйста, сообщите, что назвали это объявление на ЦИАН. И вставьте ссылку после звонка.

[Написать сообщение](#)

Доходность: 17,64%
Продажа доходного арендного бизнеса
Арендный бизнес с надежными арендаторами. Доходность до 28%! Окупаемость от 4-х лет.

[Узнать больше](#) [gladson.ru](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255403654/>

https://www.cian.ru/rent/commercial/255692548/

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление Торговая площадь, 267 м²

Условия сделки

Цена	450 000 Р/мес.	Тип аренды	...
Ставка	20 225 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 15 000 Р	Максимальный срок аренды	...
Объемный индекс	-	Арендная категория	...
Квотирование	Не включено	Специальное парковочное	...
Эксплуатационные расходы	Не включены	Увеличение стоимости	...
Продолжить	-		

Уточнить условия Показать объявление

Парковка Назначена

в торговом центре «на Волгоградском проспекте, 108»
 Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волгоградский просп., 108
 Кузьминки Рязанский проспект 9 мин. на транспорте Окружа 10 мин. на транспорте

Показать рядом Инфраструктура Панорама

Торг. площ. ПСИ

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе мы сможем его удалить.

450 000 Р/мес.
 20 225 Р за м² в год
 Следи за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

ИИО
SSD
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Бюджет 649 объектов

+7 901 808-23-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе мы сможем его удалить.

Студии в Москве от 2,9 млн.р. Отделка!
 Готовые лофт-студии с отделкой в Москве. До метро 17 мин. пешком! Заселение 31 мая!

Студии в Москве

https://www.cian.ru/rent/commercial/255692548/

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Показать объявление Торговая площадь, 267 м²

в торговом центре «на Волгоградском проспекте, 108»
 Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волгоградский просп., 108
 Кузьминки Рязанский проспект 9 мин. на транспорте Окружа 10 мин. на транспорте

Показать рядом Инфраструктура Панорама

Торг. площ. ПСИ

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе мы сможем его удалить.

450 000 Р/мес.
 20 225 Р за м² в год
 Следи за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

ИИО
SSD
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Бюджет 649 объектов

+7 901 808-23-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе мы сможем его удалить.

Студии в Москве от 2,9 млн.р. Отделка!
 Готовые лофт-студии с отделкой в Москве. До метро 17 мин. пешком! Заселение 31 мая!

Студии в Москве

https://www.cian.ru/rent/commercial/255692548/

Фотографии (5) **На карте** Контактное лицо Показать объявление Торговая площадь, 267 м²

Торговый центр на Волгоградском проспекте, 108

Инд. застройщик	1962	Тип здания	Торговый центр
Исторический памятник	Д/объекту не относится	Площадь участка	1105 кв. м
Общая площадь	797,9 м²		

Местонахождение объекта
 Цена объекта с НДС
 Состояние объекта

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе мы сможем его удалить.

450 000 Р/мес.
 20 225 Р за м² в год

ИИО
SSD
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Бюджет 649 объектов

+7 901 808-23-00

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан временный номер.

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. Иначе мы сможем его удалить.

Студии в Москве от 2,9 млн.р. Отделка!
 Готовые лофт-студии с отделкой в Москве. До метро 17 мин. пешком! Заселение 31 мая!

Студии в Москве

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255692548/>

13.6. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объектам оценки (при их наличии)