



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

ОТЧЕТ № НА-1807061/2/1

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения общей площадью 78,5 кв.м,
расположенного по адресу: г.Москва,
просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760,
кадастровый номер 77:07:0013004:21905)**

**Дата составления отчета 20.12.2018 г.
Дата проведения оценки 01.07.2018 г.**

Москва, 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	7
6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ	7
6.3 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	10
6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	11
6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ	11
6.5.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ	13
6.5.1.1 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА	13
6.5.1.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ	16
6.5.1.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ	17
6.5.1.3 РАСЧЕТ ПОТЕРИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ВСЛЕДСТВИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА	18
6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	20
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	23
7.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	31
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	43
7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	43
7.7 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	43
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	45
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	45
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
8.3. Подходы к оценке	47
8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	49
8.4.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	49
8.4.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	55
8.4.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	57
8.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	57
8.5.1 МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	57
8.5.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА	61
8.5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	64
8.5.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	71
8.5.5 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	71
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	71
9.1 Задача согласования результатов оценки	71
9.2 МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ	71
9.3 Оценка коэффициентов весомости	74
9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	77
9.5 ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	77
9.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	79
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	80
ПРИЛОЖЕНИЯ	81



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

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

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки: нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905).

Заказчик: ООО "АСТА".

Собственник: ООО "АСТА".

Основание для проведения оценки: договор № НА-1807061/2 от «06» июля 2018 г.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для определения рыночной стоимости и реализации имущества в ходе конкурсного производства.

Дата составления отчета 20.12.2018 г.

Дата проведения оценки 01.07.2018 г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Табл. 1.1

Наименование объекта оценки	Стоимость на основе затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Рассчитанная рыночная стоимость, руб.
нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	16 638 939	0,5	13 430 845	0,5	15 035 000

Итоговая рыночная стоимость с учетом округления:

Табл. 1.2

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м
нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)	15 035 000,00	191 528,66

Особые условия: юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик

член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484 от 28.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00486 от 29.10.2014г.

Плешкин А.М.



20 декабря 2018 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности; обременения: для целей данной оценки не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	для определения рыночной стоимости и реализации имущества в ходе конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет не может быть использован для других целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01.07.2018 г.
Срок проведения оценки	С 06.07.2018 г. по 20.12.2018 г.
Дата составления отчета об оценке	20.12.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма: ООО. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АСТА». ОГРН 1037700074940 от 28.01.2003. Место нахождения: 119607, г. Москва, просп. Мичуринский, д.37</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Тел. (495)640-6505, E-mail ACE@cier.ru. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет». Стаж работы в оценочной деятельности: 6 лет (с 2012 г.). Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков», включен в реестр оценщиков 28 октября 2014 года за регистрационным № 00484. Место нахождения: Россия, 350062, Краснодарский край, г.Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1. Полис (договор) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-084498/17, выданный СПАО «ИНГОССТРАХ» 25 декабря 2017 года. Срок действия: с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года. Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям установлен в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002г. Место нахождения: юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ; аффилированность отсутствует.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
13. Осмотр объекта оценки производился после даты определения рыночной стоимости. Оценщик исходит из предположения о том, что существенных изменений в состоянии отделки помещений, объемно-планировочных решениях в период с даты определения стоимости до даты осмотра не произошло.
14. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
15. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.
16. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ). Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.

17. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327);
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327);
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (СРО «РАО»).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

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

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

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

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

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

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в *Приложении 4* к Отчету);
 - Юридическая документация (копии);
 - Техническая документация (копии);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., 37, - нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905), встроенное на 1 этаже в жилом многоквартирном доме (*далее – Объект*).

Здание построено 1992 г из крупных панелей, оснащено центральными инженерными системами, внутренние помещения имеют стандартную отделку.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция Объекта – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений.

См. фото ниже.

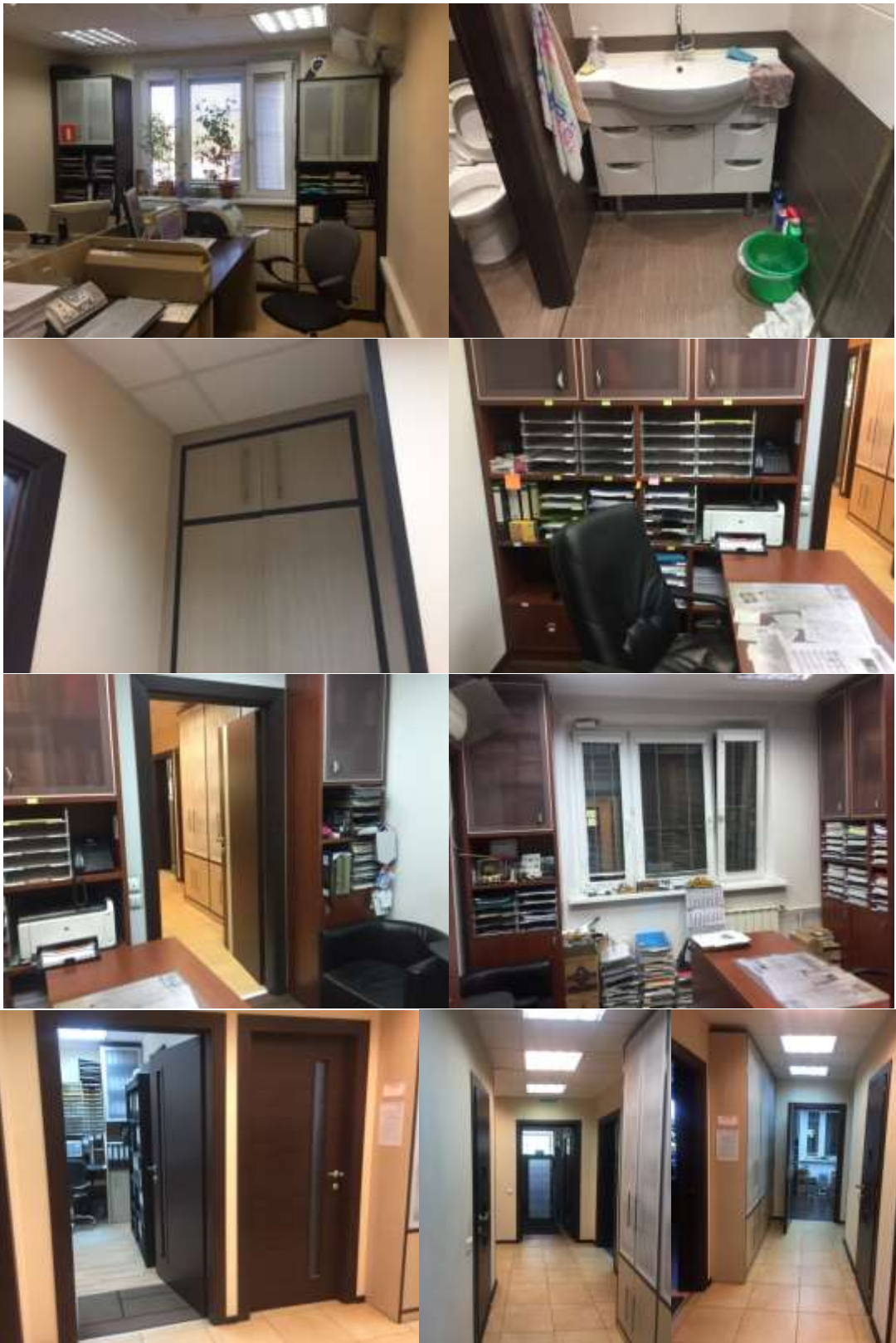
Фотографии объекта недвижимости

Прилегающая территория и внешний вид здания



Внутренние помещения







Источник: данные осмотра и фотографирования Оценщиком

6.3 ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

На дату оценки Заказчиком были предоставлены копии правоподтверждающей документации на Объект (Приложение 4).

Табл. 6.1- Юридическое описание

Наименование объекта оценки	Правоустанавливающий документ	Собственник	Назначение
нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)	Свидетельство о регистрации права от 15.05.2009 77 АК 189403	ООО "АСТА"	нежилое: офис, помещения свободного назначения

Источник: данные Заказчика

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:07:0013004:21905
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	17.02.2014
Этаж:	1
Площадь ОКСа:	78,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2879610,01
Дата внесения стоимости:	27.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположения):	г.Москва, просп.Мичуринский, д.37
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, часть здания
Дата обновления информации:	28.12.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	35760
Инвентарный номер:	2541/18
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-01/06-003/2009-276 от 29.12.1998 (Собственность)	№ 77-77/007-77/007/037/2015-972/1 от 28.07.2015 (Ипотека)
	№ 77-01/30-702/2002-733(2664) от 11.02.2003 (Ипотека)

Рис. 6.1. Данные Росреестра об Объекте

Обременения: ипотека; для целей данного Отчета оценка стоимости Объекта производится без учета каких-либо обременений.

Состав и качество оцениваемых прав

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

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- для целей данного Отчета оценка стоимости Объектов производится без учета каких-либо обременений;
- оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

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

Согласно п.8 ФСО № 3 балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на процессе оценки и величине рыночной стоимости объекта оценки.

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

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

- данных, предоставленных Заказчиком;
- данных, полученных Оценщиком из открытых источников и путем визуального осмотра.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Мичуринский просп., 37, - нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905), встроенное на 1 этаже в жилом многоквартирном доме.

Здание построено 1992 г из крупных панелей, оснащено центральными инженерными системами, внутренние помещения имеют стандартную отделку.

Сводное строительное описание Объекта приведено ниже.

Технические характеристики жилого дома по адресу: Мичуринский проспект, д. 37:	
Год постройки	1992 г.
Этажность	22 этажа
Количество подъездов	3 подъезда
Количество квартир	255 квартир
Общая площадь	16 773,0 м ²
- жилых помещений	16 197,0 м ²
- нежилых помещений	566,0 м ²
Серия дома	КОПЭ
Материал стен	крупнопанельные
Тип кровли	мягкая - совмещенная с рубероидным покрытием
Лифт	пассажирские и грузопассажирские лифты в каждом подъезде
Мусоропровод	с загрузочным клапаном на межэтажной лестничной площадке
Горячее водоснабжение	централизованное
Тип плиты	электрическая плита
Подъездное видеонаблюдение	3 камеры в доме
Данные: Росреестр, ГКУ "Московский центр "Открытие правительств", ГКУ "Центр координации ГУ ИС", Портал открытых данных Правительства Москвы	

Рис. 6.2. Описание здания

<http://мичуринскийпроспект.рф/37/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B8-%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B0>

Табл. 6.2– Строительно-техническое описание Объекта

Наименование объекта оценки	Этажность	Дата ввода	Материал стен	Описание	Срок полезной службы, лет	Хронологический возраст, лет	Эффективный возраст, лет	Оставшийся срок службы, лет	Физический износ (D), %	Функциональное устаревание(FO), %	Внешнее устаревание(EO), %	Накопленный износ, %
нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)	1/22	1992	панель	встроенное нежилое помещение на 1 эт. жилого дома, отделка стандартная; подвод основных инженерных систем и сетей связи; вход отдельный	125	26	26	99	21,0	0,0	0,0	21,0

Источник: данные осмотра Объекта, информация Заказчика

Методика расчета накопленного износа приведена далее.

Примечание: нормативный срок полезной службы здания определен согласно Положению о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, М., Госстрой СССР, 1965.

6.5.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

6.5.1.1 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

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

Выделяют методы определения физического износа:

- компенсация затрат;
- методика возраста (хронологического);
- методика возраста (эффективного);
- экспертная методика;
- методика разбивки.

При использовании методов оценки физического износа используют следующие понятия.

Срок физической жизни (ТФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

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

Оставшийся срок экономической жизни (ТОСЭЖ) – период эксплуатации от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

Хронологический возраст (ТХВ) – период времени, прошедший с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст (ТЭВ) - это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения.

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

В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

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

На рис. ниже приведена графическая интерпретация этих понятий.

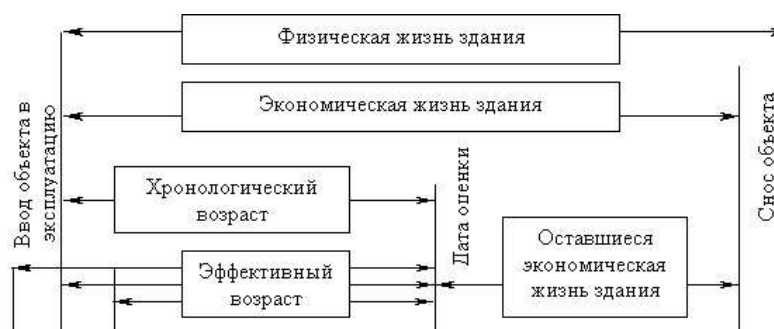


Рисунок 6.3. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод компенсации затрат

Согласно данной методике физический износ равен затратам, необходимым для его устранения.

К достоинствам метода относится возможность выделения экономической сути износа.

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

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

Метод хронологического возраста

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

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100\%,$$

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

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

Источник информации – технические документы по эксплуатации недвижимости.

К недостаткам метода относятся:

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

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

Метод эффективного возраста

Согласно данной методике износ равен частному от деления эффективного возраста на срок экономической жизни.

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100\%.$$

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

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

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

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}},$$

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100, \%.$$

При расчете физического износа методом эффективного возраста присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста (ТЭВ) и срока экономической жизни (ТЭЖ).

Метод срока жизни

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста (ТЭВ) и срока экономической жизни (ТЭЖ).

В методе нормативного срока службы вместо эффективного возраста используют значение хронологического возраста (из технического паспорта объекта), а вместо срока экономической жизни используют нормативный срок службы (из строительных норм).

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

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

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

Экспертный метод

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

Формула для расчета имеет вид:

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

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

Метод разбивки

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

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

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

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

Обоснование выбора метода

С целью учета фактического состояния Объекта Оценщик счел целесообразным применить метод хронологического возраста.

Результаты расчета приведены в табл. 6.2.

6.5.1.2 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (Этх)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

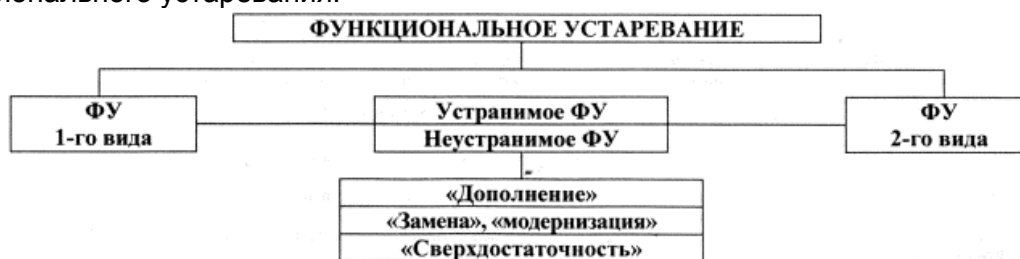


Рисунок 6.4. Основные виды функционального устаревания¹

Объект оценки в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве.

На основании выше изложенного функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

6.5.1.3 РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

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

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания.

Метод, основанный на анализе операционной загрузки

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

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

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования Объекта в условиях отсутствия внешнего износа.

Объект оценки расположен в г.Москва, в инвестиционно привлекательном районе.

В процессе данной оценки делается допущение, что Объект имеет доходность, сопоставимую с рыночными показателями (EO=0).

6.5.1.3 РАСЧЕТ ПОТЕРИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ВСЛЕДСТВИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

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

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

где:

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

Результаты расчета приведены в табл. 6.2.

Выводы

Строительно-техническое описание Объекта было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным открытых источников. Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения.

Объект – встроенные нежилые помещения на 1 этаже многоквартирного жилого дома, находится в рабочем состоянии.

В соответствии с «Методикой определения износа гражданский зданий» (источник информации: http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf), техническое состояние оцениваемого имущества в целом оценивается как удовлетворительное (физический износ 21%, см. рис. ниже).

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Рис. 6.5. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств
(источник: http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf)

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен по адресу: Москва, просп. Мичуринский, д. 37. Район Раменки (ЗАО).

Окружение – преимущественно торгово-деловое и жилое.

Объект не выходит на «красную» линию основной магистрали района.

Ближайшие станции метрополитена:

- метро Раменки 690 м
- метро Мичуринский проспект 1.5 км
- метро Проспект Вернадского 1.9 км.

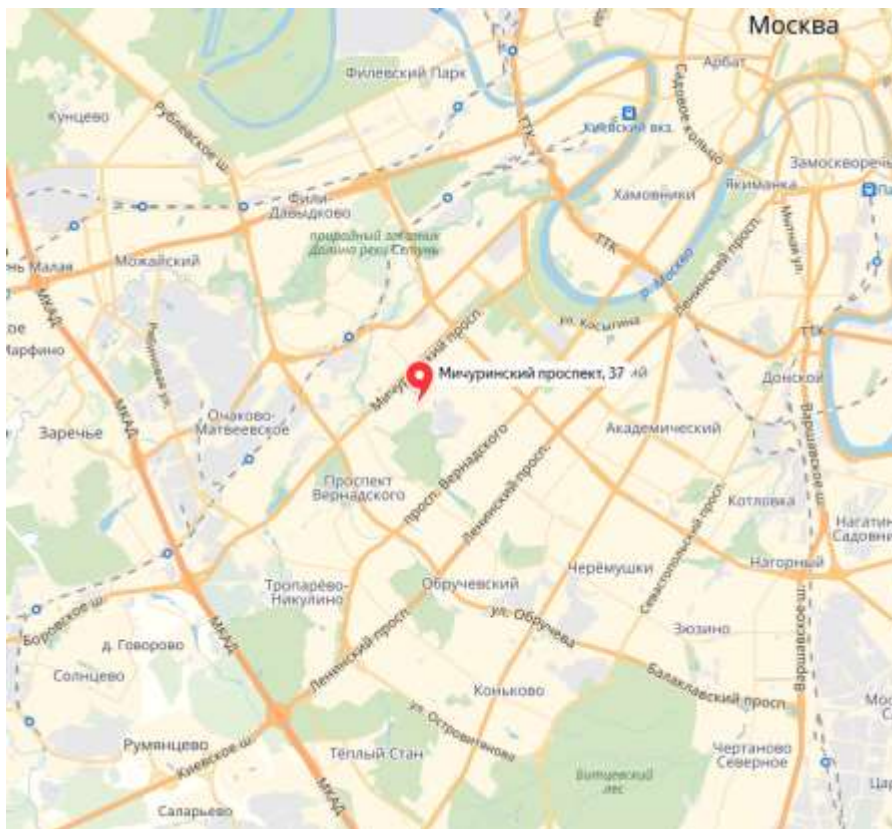


Рисунок 6.6. Местоположение Объекта на карте Москвы

Краткое описание местоположения

Инвестиционный рейтинг Москвы — 1В (высокий потенциал - умеренный риск).

См. <http://www.raexpert.ru/database/regions/>.

Москва является особым субъектом федерации — городом республиканского подчинения и одновременно столицей России. Высший представительный орган власти – Московская городская дума. Исполнительную власть осуществляют администрация города Москвы и правительство Москвы во главе с мэром, премьером правительства. Москва делится на 10 административных округов, а те в свою очередь состоят из муниципальных округов. В административное подчинение Москвы входят город Зеленоград (одновременно является административным округом) и три поселка городского типа.

Экономические преимущества и недостатки. Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт). Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы.

Специализация. Москва — крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. Здесь сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение – аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Из предприятий других отраслей можно выделить металлургическую (завод «Серп и молот»), химическую и нефтеперерабатывающую промышленность; производство стройматериалов. Москва – крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России. Предприятия, зарегистрированные в Москве, занимают монопольное положение в России по производству 22 видов продукции и услуг.

Раменки — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Территориально располагаются примерно на юго-западе города. Граница района с севера проходит по оси Третьего транспортного кольца, с Запада — по колее Киевского направления Московской железной дороги и по оси улицы Лобачевского, с юга — посредине парка им. 50-летия Октября, с Востока — вдоль Проспекта Вернадского.

Раменки - район интенсивно развивающийся, перспективный. Современные жилые комплексы "Золотые ключи на Минской", "Сетунь", а также возводимый по индивидуальному проекту ЖСК МИД РФ по ул. Улофа Пальме и дома на Мичуринском проспекте - все это позволяет назвать Раменки районом новостроек. На территории района располагаются Московский Государственный Университет им. М. В. Ломоносова, киноконцерт "Мосфильм", 16 посольских городков. Достопримечательностью района является храм Живоначальной Троицы в Троице-Голенищеве, история которого восходит к XVI веку. В районе действуют Культурный центр МГУ, дома культуры, выставочный зал "Галерея Раменки", Центр семейного чтения и досуга. Для любителей спорта - гольф-клуб, мотоцентр, физкультурно-оздоровительный комплекс.

По территории района проходят маршруты автобусов, троллейбусов, метрополитена, а по западной границе ветка Киевского направления Московской железной дороги (две станции на территории района: Матвеевская и Москва-Сортировочная-Киевская).

На территории Раменок расположены четыре станции метро: «Воробьёвы горы» и «Университет» Сокольнической линии Московского метрополитена (станция метро «Проспект Вернадского» расположена на южной границе района), станции «Ломоносовский проспект» и «Раменки» Калининско-Солнцевской линии. Кроме того, эта линия в данный момент продлевается далее на юг и в 2018 году планируется открыть станцию «Мичуринский проспект». Она будет расположена на пересечении Мичуринского проспекта с ул. Лобачевского, на северо-восточной стороне перекрёстка.

Территория района – 1 876 гектаров

Численность населения – 126 тысяч человек.

Общая площадь жилых помещений - 3631,89 тыс. м2

Учреждения здравоохранения:

Число самостоятельных больничных учреждений - 2

Число самостоятельных поликлиник для взрослых - 6

Число самостоятельных детских поликлиник - 2

Учреждений образования:

Число общеобразовательных учреждений (без вечерних) на начало учебного года - 14

Численность обучающихся общеобразовательных учреждений (без вечерних) с учетом структурных подразделений (филиалов) – 6938 человек

Учреждения культуры и искусства:

Число учреждений культурно-досугового типа - 10

Число библиотек - 3

Учреждения социального обслуживания населения

Число центров социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов - 1

Число учреждений для детей-инвалидов - 1

Численность лиц, обслуженных за год отделениями при центрах социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов - 11924

Численность лиц, обслуженных отделениями социального обслуживания на дому граждан пожилого возраста и инвалидов – 2270

Объекты розничной торговли и общественного питания

Магазины - 181

Аптеки и аптечные магазины - 8

Аптечные киоски и пункты - 21

Столовые учебных заведений, организаций, промышленных предприятий

рестораны, кафе, бары – 78

См. <http://ramenki.mos.ru/regioninfo/numbers/>

Вывод: анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о его хорошем инфраструктурном потенциале, локальное расположение на карте города наиболее пригодно для размещения как общественно-деловой, так и жилой застройки.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
	Январь 2018г.	В % к		Справочно	
		январю 2017г.	декабрю 2017г.	январю 2016г.	декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ²⁾		99,8 ²⁾	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,5	69,9	102,6	67,9
Индекс промышленного производства ³⁾		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
в том числе железнодорожного транспорта	214,9	105,6	97,9	111,2	97,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,4	102,7	100,7	98,3	93,4
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2321,2	102,8	75,0	97,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	736,3	102,1	90,9	102,7	89,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,0 ⁴⁾	122,2 ⁴⁾	112,9 ⁵⁾	109,8 ⁴⁾	115,0 ⁵⁾
в том числе:					
экспорт товаров	37,9	121,1	113,9	108,9	117,7
импорт товаров	24,2	123,9	111,2	111,4	110,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	15966,8 ⁶⁾	104,4 ²⁾		99,8 ²⁾	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы ⁸⁾		100,0 ²⁾	50,3	101,3 ¹⁰⁾	49,6 ¹⁰⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	38400 ⁹⁾	108,5 ²⁾	75,0 ²⁾	106,0	74,8
реальная		106,2 ²⁾	74,8 ²⁾	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,9	91,3	101,0	96,8 ¹¹⁾	104,5 ¹¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,7	100,3	88,2	100,3
<p>1) Данные за 2017г. (первая оценка). 2) 2017г. в % к 2016 году. 3) 2016г. в % к 2015 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за декабрь 2017 года. 6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Данные за январь-декабрь 2017 года. 9) Оценка. 10) В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 363-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе 2016г. относительно января 2017г. составили 93,0% в январе 2017г. к январю 2016г. - 108,8%, к декабрю 2016г. - 33,3%. 11) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-74 лет.</p>					

Рис. 7.1

**ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА
ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

в постоянных ценах

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2017г.		
Январь	102,6	67,9
Февраль	97,7	99,8
Март	101,6	115,3
I квартал	100,6	75,5
Апрель	102,4	99,8
Май	105,2	101,1
Июнь	103,8	104,2
II квартал	103,8	111,7
I полугодие	102,3	
Июль	101,0	102,0
Август	102,5	105,8
Сентябрь	102,5	107,2
III квартал	102,1	112,0
Январь-сентябрь	102,2	
Октябрь	100,7	96,3
Ноябрь	98,2	98,9
Декабрь	99,5	110,1
IV квартал	99,5	105,3
Год	101,4	
2018г.		
Январь	102,5	69,9

Рис. 7.2

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА¹⁾

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			среднемесячному значению 2015г. фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾		
2017г.						
Январь	102,3	76,2	99,3	90,9	101,3	
Февраль	97,3	99,4	99,2	90,4	100,5	
Март	100,8	112,7	101,3	101,8	101,8	
I квартал	100,1	83,1				
Апрель	102,3	97,7	100,8	99,5	102,6	
Май	105,6	101,2	101,6	100,7	104,2	
Июнь	103,5	101,7	99,4	102,4	103,5	
II квартал	103,8	106,9				
I полугодие	102,0					
Июль	101,1	97,5	98,7	99,8	102,2	
Август	101,5	102,0	100,5	101,8	102,7	
Сентябрь	100,9	101,0	99,5	102,9	102,2	
III квартал	101,4	100,7				
Январь-сентябрь	101,8					
Октябрь	100,0	105,7	99,9	108,7	102,1	
Ноябрь	96,4	99,8	98,7	108,5	100,7	
Декабрь	98,5	108,2	100,4	117,4	101,2	
IV квартал	98,3	109,9				
Год	101,0					
2018г.						
Январь	102,9	79,6	102,4	93,4	103,6	

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Рис. 7.3



Рис. 7.4



Рис. 7.5



Рис. 7.6



Рис. 7.7



Рис. 7.8



Рис. 7.9

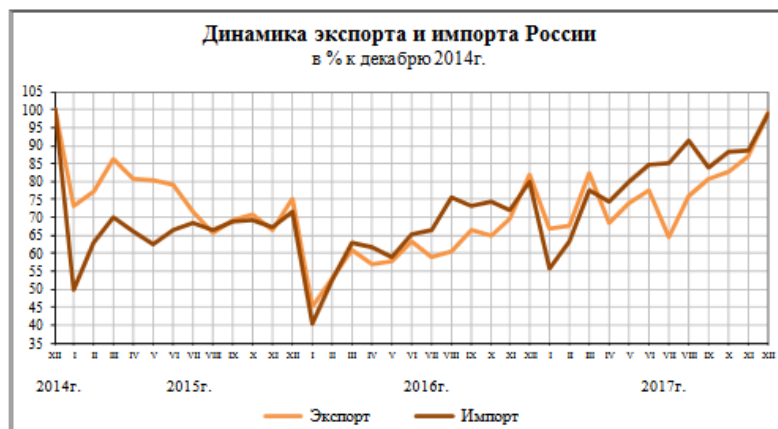


Рис. 7.10

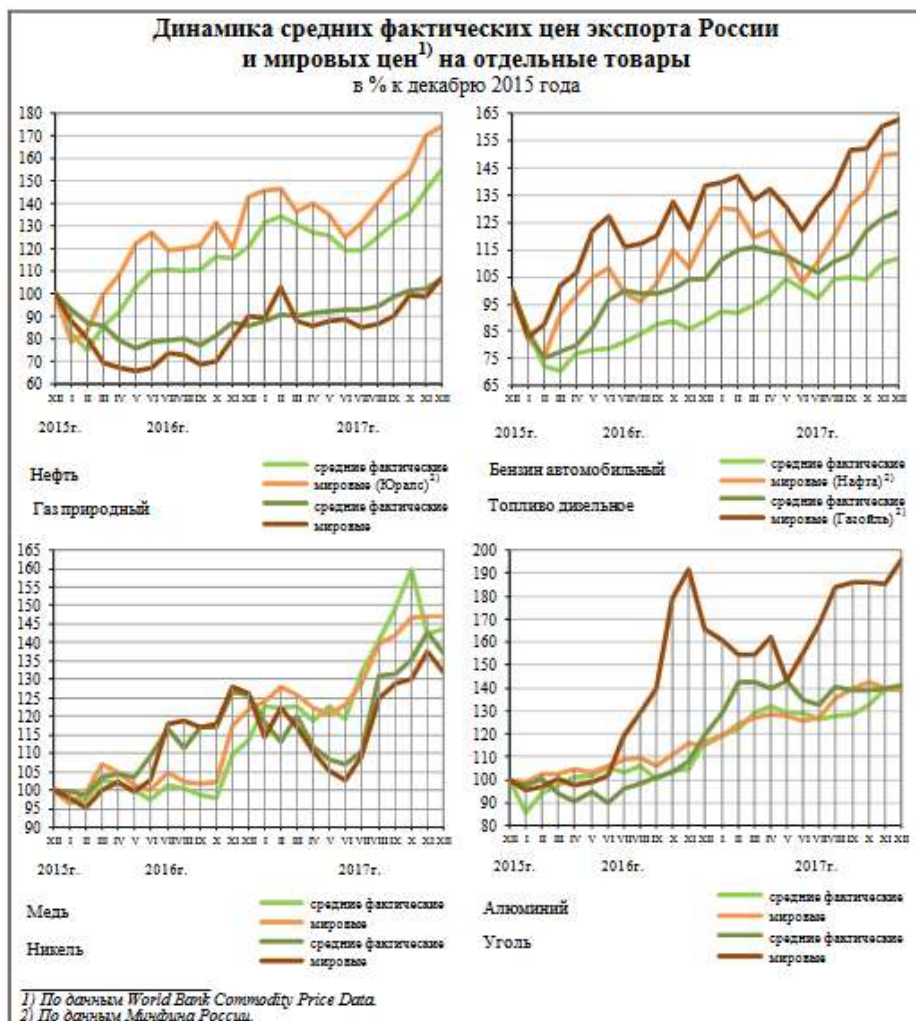


Рис. 7.11



Рис. 7.12



Рис. 7.13

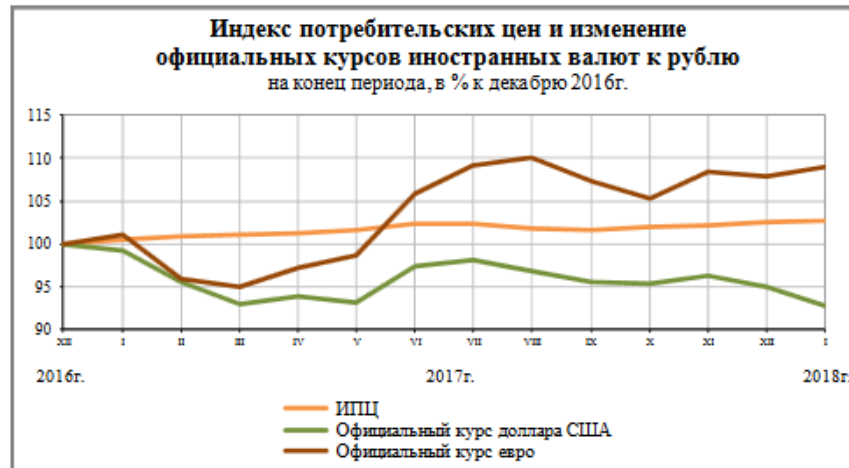


Рис. 7.14



Рис. 7.15



Рис. 7.16

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-01-2018.pdf

На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться.

Недавно введенные США санкции в отношении России, скорее всего, скорректируют динамику инвестиций в недвижимость. По нашему прогнозу, инвестиционный объем в 2018 году составит 5 млрд долл., при этом большая часть сделок будет закрыта во 2-ой половине года.

Реальный рост ВВП России

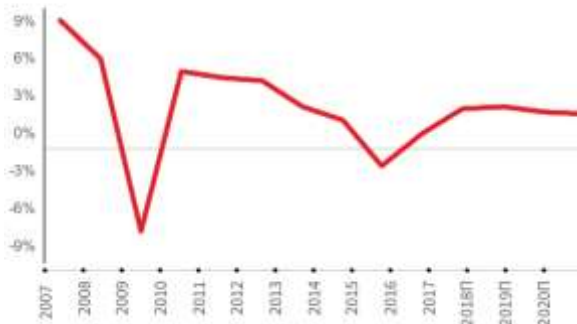


Рис. 7.17

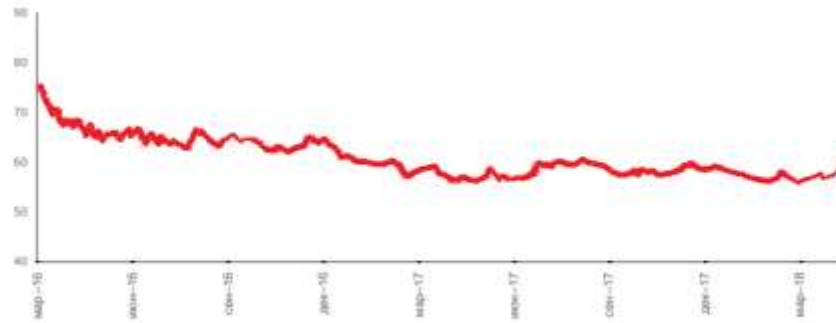
Доходности государственных долларовых облигаций



Источник: Bloomberg, US Treasury

Рис. 7.18

Динамика обменного курса, руб./долл. США



Источник: Банк России

Рис. 7.19

Инвесторы по стране происхождения

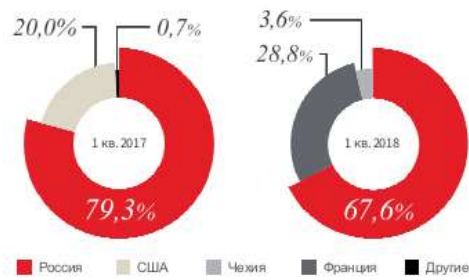


Рис. 7.20

Инвестиции по секторам

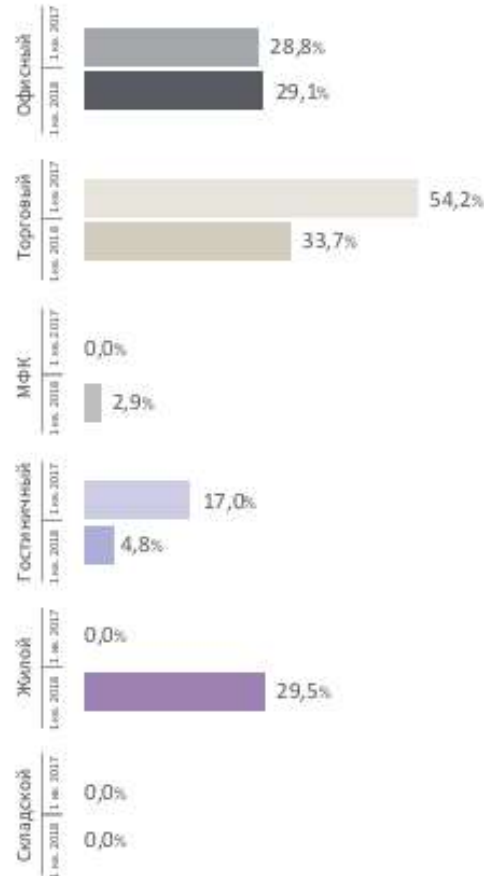


Рис. 7.21

Распределение инвестиций по регионам

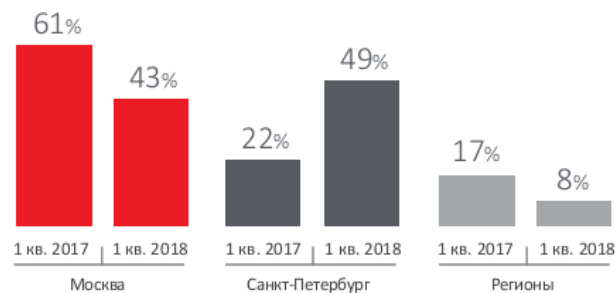


Рис. 7.22

Доли инвестиций по размеру сделок (по объему)

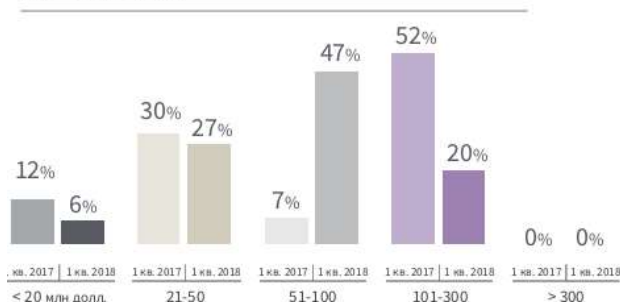


Рис. 7.23

Источник: <http://www.arendator.ru/articles/160738-investicionnyj-rynok-nedvizhimosti-rossii-i-kvartal-2018/>

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

Нынешняя ситуация на рынке недвижимости определяется экономическими реалиями.

Рынок коммерческой недвижимости останется под воздействием отрицательных внешних факторов, которые негативно влияют на все отрасли экономики страны.

Аналитики рынка коммерческой недвижимости (RRG, Knight Frank, S.A. Ricci, Colliers, JLL) выделяют пять ключевых тенденций, которые будут характерны для рынка коммерческой недвижимости.

Тенденция 1: Продолжающееся снижение инвестиционной активности.

Усугубление проблем в экономике страны и сложные внешнеполитические отношения приведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов, особенно иностранных, на рынке. Преобладающей категорией инвесторов станут «охотники», скупающие активы по существенно сниженным ценам, вынужденно выставленные на продажу.

Тенденция 2: Падение ставок аренды и цен продажи объектов.

Снижение деловой активности будет «продавливать» спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, на фоне чего ставки аренды, как и цены продажи объектов продолжают демонстрировать отрицательную динамику. Позитивный прогноз предусматривает нулевое движение ценовых показателей.

Тенденция 3: Окончательный переход на рублевое ценообразование.

Тенденция 4: Перепрофилирование и реконцепция объектов.

Перепрофилирование затронет, преимущественно, сегмент офисной недвижимости, так как в нем наблюдается явный профицит. Можно ожидать, что уже построенные и строящиеся офисные комплексы будут частично перепрофилированы в апартаментные — полный перевод не допускается законодательством. В свою очередь, перспективные проекты возведения офисов могут быть заменены жилыми.

Тенденция 5: Развитие «защищенных» форматов торговой, офисной и складской недвижимости.

Уменьшить вакантность офисной недвижимости позволит соблюдение бизнес-центрами адекватной ценовой политики. Что касается складов — пустовать не будут комплексы built-to-suit, а также складские комплексы, предлагающие помещения в более мелкой «нарезке».

Несмотря на общее ухудшение ситуации в экономике, ключевые эксперты-аналитики не предрекают рынку коммерческой недвижимости особых потрясений. Скорее всего, его ожидает стабильность с нулевой или небольшой отрицательной динамикой. Однако рынку коммерческой недвижимости понадобится не менее двух лет для выхода в показатели роста.

Источник: по материалам <http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/1173/>, http://www.tatre.ru/articles_id9118

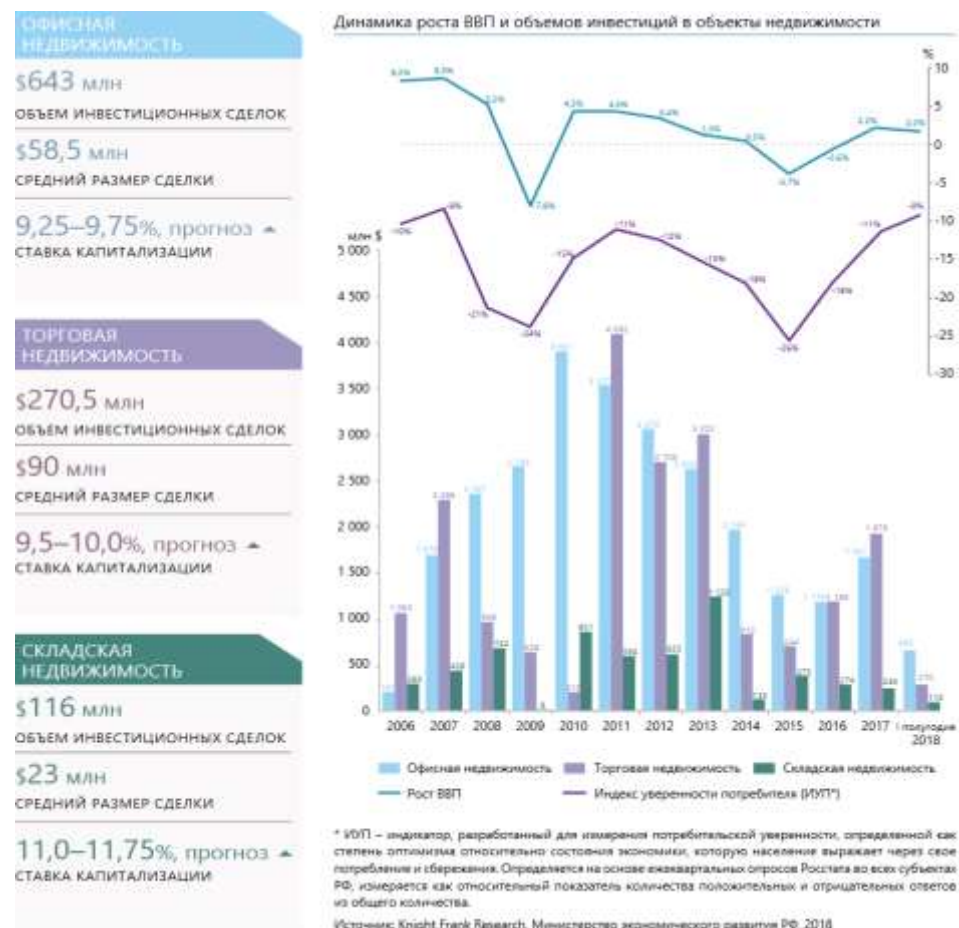


Рис. 7.24

Источник: <http://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-i-polugodie-2018-q-5714.pdf>

7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

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

Объект оценки как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости – офисному субрынку.

В мире существует несколько классификаций помещений. Обобщенный стандарт приведен на http://www.realestategroup.ru/commercial/office_rent/classes/index.htm, http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+content/8BF2D920-A388-4E78-AA1B-CBA56FCEF6AF/classification_offices_2013.pdf.

См. ниже.

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
<i>Рекомендация: Наличие 4-трубной системы кондиционирования.</i>		
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22\text{ C}^0 \pm 1\text{ C}^0$, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м^3 в час на 10 м^2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифтов		
Не более 30 секунд.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
<i>Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.</i>		

Класс А	Класс В+	Класс В-
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоих с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м ² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» – минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>Рекомендация: Расстояние от окон до колонн – не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.</i>		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	
обязательный	обязательный	обязательный
Класс А	Класс В+	Класс В-
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка.	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100).		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80;		
- Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60;		
- За пределами МКАД: 1/30 – 1/40 и более.		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)¹		
обязательный	факультативный	рекомендация

¹ Несоблюдение этого критерия допускается для multifunctional комплексов (МФК), включающих в себя офисные и торговые помещения или апартаменты

Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик.

Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты, различаются подкатегории (A1, A2... A, A+... и так далее),

чтобы классифицировать объекты, которые по каким-то незначительным параметрам превосходят категорию или не дотягивают до нее (<http://www.office-nk.ru/forum/>). Необходимо также отметить, что далеко не все объекты, позиционирующиеся как класс А, действительно соответствуют этой категории.

Помещения категории В- и С относятся к эконом-классу.

Вывод

Объект оценки как объект рынка недвижимости, можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости – офисному субрынку эконом-класса.

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

Анализ рынка офисной недвижимости

Основные показатели. Динамика*

		I полугодие 2018 г.	I полугодие 2017 г.
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 302	15 876
в том числе:	Класс А	4 149	3 905
	Класс В	12 153	11 971
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2018 г., тыс. м ²		39	21
в том числе:	Класс А	–	14
	Класс В	39	7
Объем чистого поглощения в I полугодии 2018 г., тыс. м ²		297	156
в том числе:	Класс А	152	34
	Класс В	145	122
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,6 ▼	19,1
	Класс В	10,3 ▼	14,1
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	23 880 ▲	22 904
	Класс В	14 668 ▲	13 289
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м ² , без НДС	Класс А	254 235 ▲	–
	Класс В	135 941 ▲	–
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 770 ▲	6 250
	Класс В	4 465 ▲	3 950

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2017 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.25

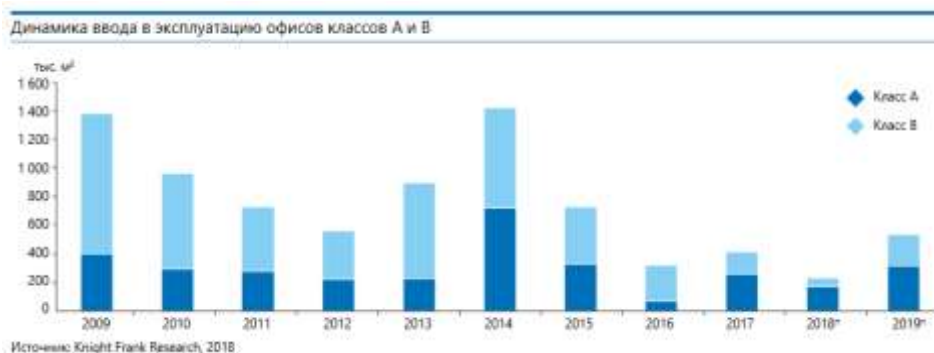


Рис. 7.26

Предложение

По итогам I полугодия 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн м², из которых 25%, или 4,1 млн м², соответствует классу А и 75%, или 12,2 млн м², – классу В.

В I полугодии 2018 г. в эксплуатацию было введено 39 тыс. м² качественных офисных площадей, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 г. При этом почти 95% от общего объема нового строительства было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию офисные площади соответствуют классу В.

Несмотря на двукратный рост объемов нового строительства в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., по итогам 2018 г. ожидаются рекордно низкие показатели ввода в эксплуатацию новых объектов за последние 10 лет – около 230 тыс. м².

Столь низкие показатели нового строительства являются следствием кризисных явлений на рынке офисной недвижимости в 2014–2016 гг., когда ставки аренды активно снижались после пиковых значений по итогам 2014 г. и многие девелоперы отложили реализацию новых проектов до восстановления рынка.

В I полугодии 2018 г. продолжила развитие тенденция конца 2017 г. по увеличению спроса на блоки площадью 10–20 тыс. м² со стороны крупных компаний, которые стараются оптимизировать занимаемые офисные площади

Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2018 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2018 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I полугодии 2018 г.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.27

и консолидировать их в рамках одного бизнес-центра. Данная ситуация оказывает большое влияние на рынок, т. к. при закрытии сделки доля вакантных площадей на данном субрынке значительно снижается.

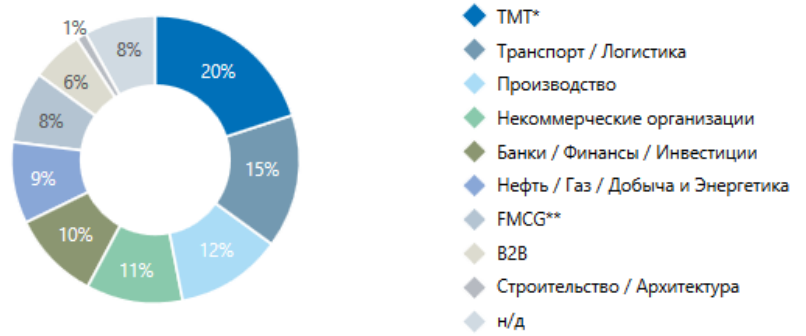
На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2018 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей составила 13,6%, снизившись на 3,5 п. п. с начала года. В классе В доля вакантных площадей снизилась на 1,2 п. п. и составила 10,3%.

Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В по итогам I полугодия составил 1,82 млн м²: на офисы класса А приходится 0,56 млн м², на офисы класса В – 1,26 млн м². До конца 2018 г. ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в классе А, так и в классе В.

По итогам I полугодия 2018 г. наибольшее снижение доли вакантных площадей было отмечено в следующих районах:

- ♦ На западе Садового кольца, где доля свободных площадей снизилась на 24 п. п. (до 10,5%) за счет аренды 19 тыс. м² в БЦ «Арбат, 1» компанией «Аэрофлот».
- ♦ Во многом за счет продажи банку «Зенит» 13 тыс. м² в БЦ «Лотос» доля вакантных площадей на юго-западе Москвы снизилась с начала года на 16 п. п. и составила 14,5 тыс. м², что соответствует доле вакантных площадей, равной 15,6%.
- ♦ В офисах класса В наибольшее снижение доли вакантных площадей в I полугодии 2018 г. отмечено в районе Хамовники. За счет крупной сделки в БЦ «Ефремова, 10» уровень вакантных площадей снизился на 6 п. п. и составил 4,9%, или 12 тыс. м².

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

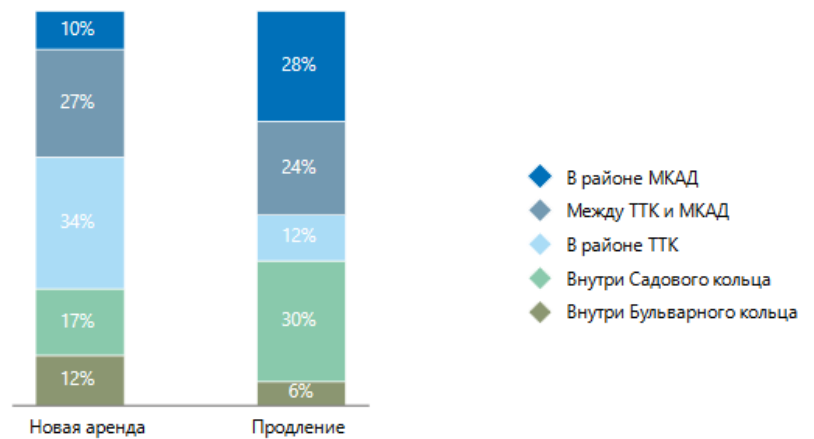


* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.28, 7.29



Рис. 7.30

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей

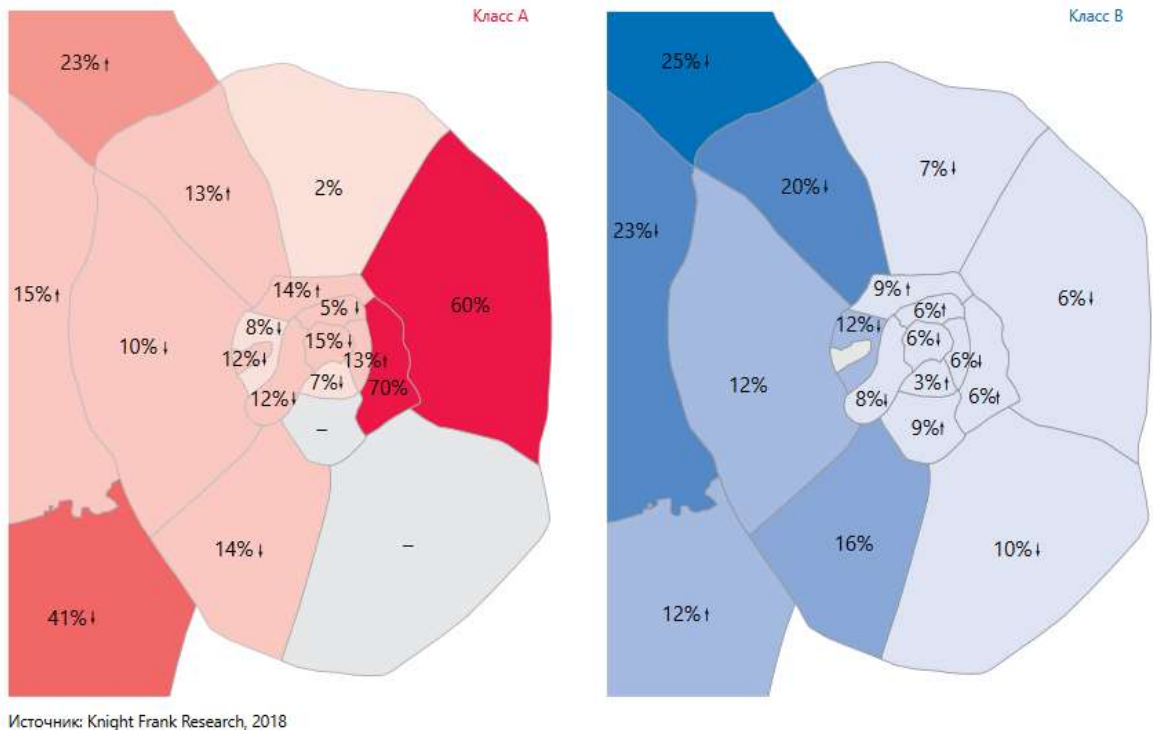
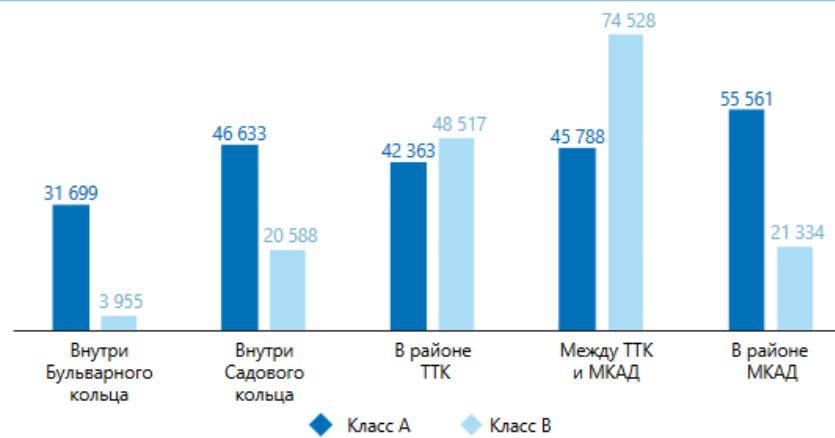


Рис. 7.31

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м²

Источник: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.32

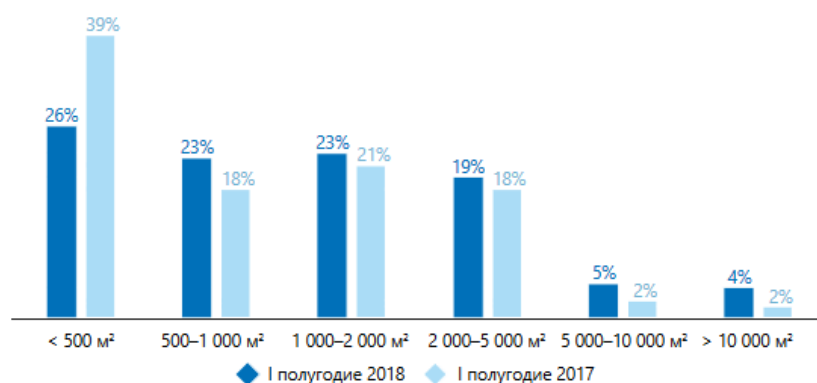
Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2018 г.

Компания	Площадь, м ²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Структуры Правительства Московской области	29 900	Паллау-РБ	A	Рублево-Успенское ш., 1-й км	Продажа
Аэрофлот	18 447	Арбат ул., 1	A	Арбат ул., д. 1	Аренда
Банк «ЗЕНИТ»	12 817	Лотос	A	Одесская ул., д. 2	Продажа
Транснефть-технологии	12 666	ВЭБ Арена	B+	Песчаная 3-я ул., д. 2А	Аренда
Трансмашхолдинг	11 360	Ефремова ул., 10	B+	Ефремова ул., д. 10	Аренда
Ozon.ru	11 221	Башня на Набережной	A	Пресненская наб., д. 10	Аренда
Danone	11 209	Рига Лэнд	B+	Новорижское ш., 9-й км	Аренда
X5 Retail Group	9 701	Оазис	A	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда
Стройтрансгаз*	8 766	Верейская Плаза III	B+	Верейская ул., д. 29, стр. 134	Аренда
Lamoda	7 061	One Zhukov	B+	Маршала Жукова пр-т, д. 1	Аренда
Банк «Российский капитал»	7 000	Воздвиженка Центр	A	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
ФГУП «Почта России»*	6 785	Парижская Коммуна	B	Кожевническая ул., д. 7, стр. 1	Аренда
Henkel Rus LLC	6 474	Европа Хаус	B	Колокольников пер., д. 11	Аренда
Sreda	6 000	Федерация (Восток)	B+	Пресненская наб., д. 12	Аренда
Zolla	6 000	Кунцево Плаза	A	Ярцевская ул., д. 19	Аренда

* Knight Frank – консультант сделки
Источники: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.33

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2018

Лидером по объему сделок по итогам I полугодия 2018 г. стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий. Их доля в общем объеме сделок составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы транспортные компании и компании логистического сектора. Их доля в общем объеме сделок составляет 15%.

По итогам I полугодия 2018 г. 61% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы был заключен за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем за I полугодие 2017 г. По мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро востребованность

Рис. 7.34

бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием этого может стать увеличение доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

В I полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 м². Доля сделок с офисными блоками более 1 000 м² составила 51%, в то время как в I полугодии 2017 г. доля сделок площадью менее 500 м² составляла 39%.

Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который по сравнению с I полугодием 2017 года вырос на 43% и составил 2 125 м².

Увеличение спроса со стороны крупных арендаторов положительным образом сказывается на ситуации на рынке. Возможность одновременно сдать большую часть своего офисного центра в совокупности с сохранением спроса со стороны небольших арендаторов, а также отсутствием новых внешних факторов позволяют девелоперам делать более оптимистичные прогнозы по развитию своих активов.

Коммерческие условия

В I полугодии 2018 г. рост средневзвешенных ставок аренды продолжился. Средневзвешенное значение ставок аренды как в классе А, так и в классе В выросло на 4,2%. По итогам II квартала 2018 г. средневзвешенное значение ставки аренды в офисах класса А составило 23 880 руб./м²/год, в офисах класса В – 14 668 руб./м²/год.

Несмотря на общий рост средневзвешенной ставки аренды, в отдельных районах динамика ставок демонстрирует разнонаправленное движение. Наибольшие изменения запрашиваемых ставок аренды в I полугодии 2018 г. были отмечены в следующих районах:

- ♦ На 12% выросла ставка аренды в Ленинградском деловом районе за счет

повышения ставки в БЦ «Метрополис» и выхода на рынок блоков с качественной отделкой в БЦ «Аркус III» и «Алкон». Средневзвешенное значение ставки аренды в данном районе составляет 28 570 руб./м²/год.

- ♦ На юго-западе между ТТК и ЧТК ставка снизилась на 14% за счет снижения ставки аренды в БЦ Icube и составляет 15 800 руб./м²/год.
- ♦ На западе МКАД ставка аренды выросла на 40% и составляет 23 910 руб./м²/год благодаря продаже большого объема недорогих площадей в БЦ «ПаллаурБ».

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок

5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды могут вырасти.

При проведении переговоров собственники очень сильно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Если в 2015–2017 гг. собственники бизнес-центров были рады любому арендатору, то сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только для крупных клиентов.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях

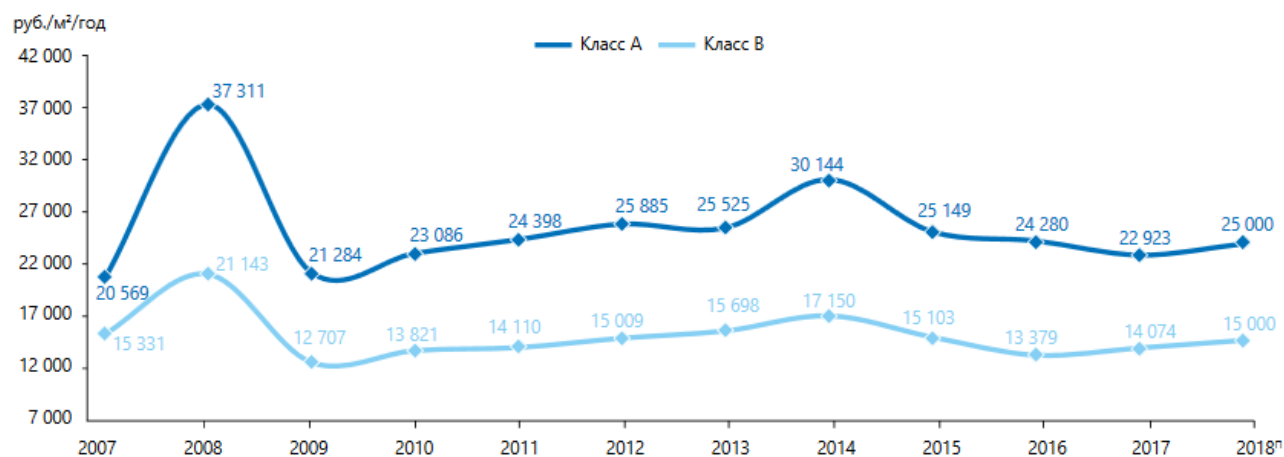
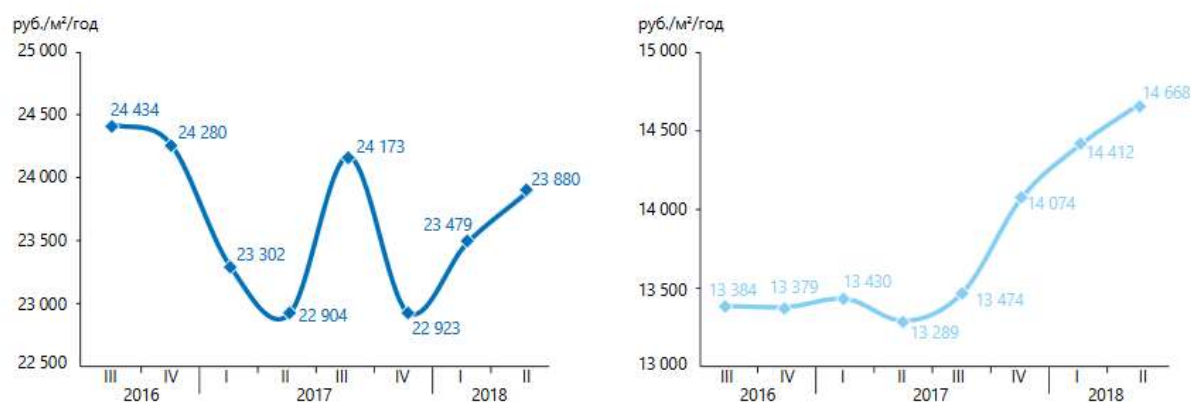


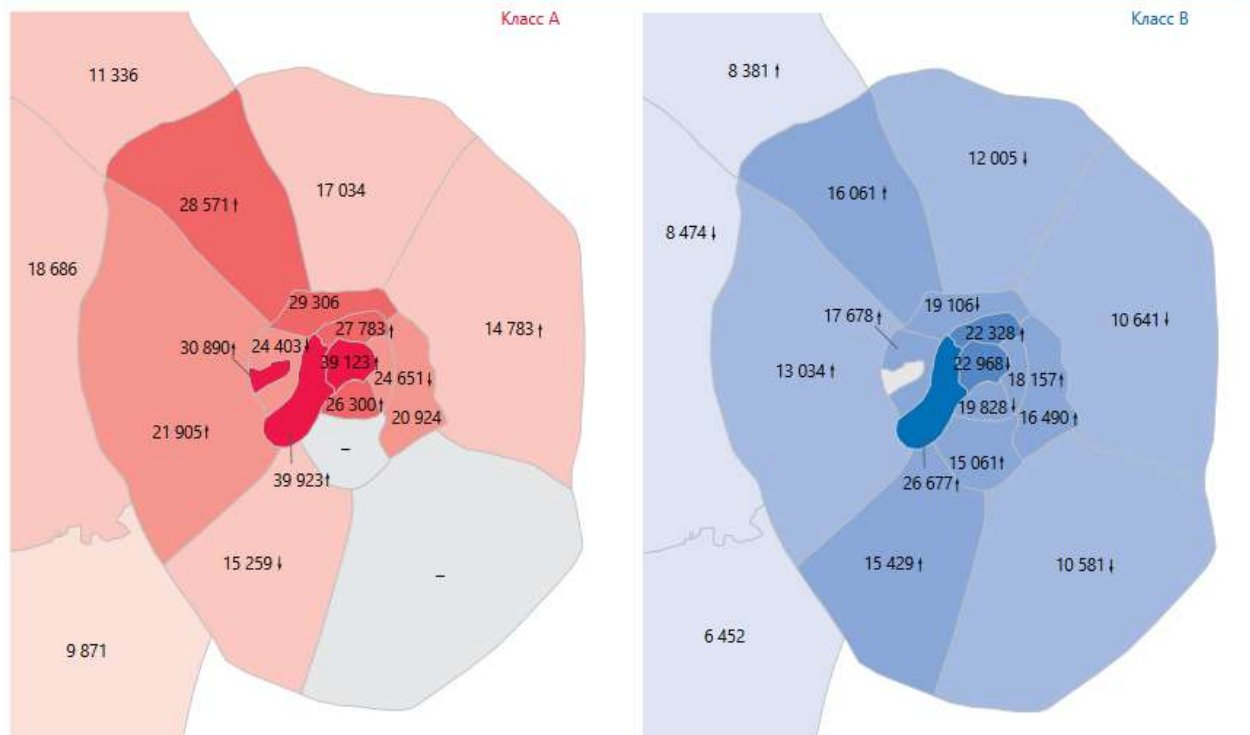
Рис. 7.35



Источник: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.36

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.37

Собственники офисных площадей стараются избежать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Прогноз

До конца 2018 г. прогнозируются минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей, и по итогам года они составят около 230 тыс. м², что будет являться новым антирекордом.

По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018–2019 гг., на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее объектов.

Стоит отметить, что активное строительство и ввод новых станций метро и МЦК придает серьезный импульс объ-

ектам, которые раньше не пользовались спросом из-за сложной транспортной доступности. С вводом в эксплуатацию объектов общественного транспорта изменяется в лучшую сторону и привлекательность офисного объекта. Например, после запуска станции метро «Давыдково» ликвидность БЦ «Верейская Плаза» увеличится.

В условиях текущих темпов снижения доли вакантных площадей мы ожидаем, что к концу 2018 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 12,5%, а в офисах класса В – до 9%. При сохранении данного тренда уже в 2019 году «рынок арендатора» может смениться «рынком арендодателя», что уже наблюдается на отдельных субрынках Москвы.

В след за снижением предложения будут расти средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды. К концу года средневзвешенные ставки аренды для офисов класса А вырастут до 25 000 руб./м²/год, в офисах класса В – до 15 000 руб./м²/год.

Объем чистого поглощения в 2018 г. останется на уровне 2017 г. и составит 600–700 тыс. м².

Рынок продаж офисных помещений

В настоящее время экономическая ситуация на рынке качественной офисной недвижимости достаточно спокойная. Бизнес адаптировался к существующим макроэкономическим ограничениям, курс рубля стабилизировался, и новых негативных факторов пока не предвидится. Для девелоперов это является хорошим сигналом, и они готовы с большей уверенностью инвестировать деньги в новое строительство. Так, во II квартале 2018 г. было получено разрешение на строительства бизнес-центра класса А на территории «Даниловской мануфактуры» – DM Tower. Однако это пока единичные примеры и говорить о массовом возобновлении нового строительства еще нельзя.

В результате малых объемов нового строительства качественных офисных площадей, а также сохраняющегося спроса для рынка продаж офисных помещений остается характерным сокращение объема свободного предложения. Согласно прогнозам,

в 2018–2019 гг. в эксплуатацию будут введены только 65 тыс. м² качественных офисных площадей для последующей реализации на рынке продаж.

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 5 п. п. и по итогам I полугодия 2018 г. составила 15% от общего объема сделок.

По итогам I полугодия 2018 г. объем купленных офисных площадей составил 57,5 тыс. м², что на 82% больше, чем за аналогичный период 2017 г. В I полугодии 2018 г. 56% от общего объема сделок составила сделка структур Правительства Московской области.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м² в бизнес-центрах класса А.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Почти 65% заявок на покупку офисов в Москве приходится на деловой центр «Москва-Сити». Вторым по популяр-

ности является центральный деловой район, а также современные бизнес-районы, например, район «Даниловской мануфактуры».

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в I полугодии 2018 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно конца 2017 г.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 254 235 руб./м², в офисах класса В – 135 941 руб./м², в особняках – 211 435 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 292 487 руб./м².

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	228 214	247 308	393 634
Садовое кольцо	268 409	206 574	253 261	351 868
ТТХ	284 963	149 324	186 755	362 580
ТТХ-МКАД	239 632	122 780	140 288	171 394
За МКАД	–	111 942	–	–
Итого	254 235	135 941	211 435	292 487

* Без учета НДС (18%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.
 ** Помещения свободного назначения
 Источник: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.38

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А		Класс В		
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	712	39 123	14,9	22 968	6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	985	26 300	6,5	19 828	2,9
	СК Запад	546	39 923	11,7	26 677	7,8
	СК Север	660	27 783	5,4	22 328	6,2
	СК Восток	407	24 651	12,9	18 157	6,2
ТТХ	ТТХ Юг	1 263	–	–	15 061	9,4
	ТТХ Запад	785	24 403	7,7	17 678	11,7
	ТТХ Север	928	29 306	13,6	39 106	8,8
	ТТХ Восток	1 121	20 924	70,1	16 490	6,0
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 153	30 890	12,2	–	–
ТТХ-МКАД	ТТХ-МКАД Север	1 003	17 034	1,9	12 005	6,8
	ТТХ-МКАД Северо-Запад	741	28 571	12,8	16 061	20,2
	ТТХ-МКАД Запад	1 997	21 905	10,1	13 034	12,2
	ТТХ-МКАД Юг	1 412	–	–	10 581	9,8
	ТТХ-МКАД Юго-Запад	583	15 259	13,7	15 429	16,1
	ТТХ-МКАД Восток	992	14 783	60,4	10 641	5,8
	Итого	16 302	23 880	13,6	14 668	10,3
За МКАД	Химки	266	11 336	22,9	8 381	25,2
	Запад	405	18 686	8,0	8 474	23,2
	Новая Москва	345	9 871	40,7	6 452	12,3

* Без учета операционных расходов и НДС (18%).
 Источник: Knight Frank Research, 2018

Рис. 7.39

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

По данным собственных исследований Оценщика, предложение коммерческих офисных объектов в районе Раменки находится в диапазоне 160-250 тыс. руб./кв.м при продаже (средняя цена предложения объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым, с НДС, без учета скидки на торг и прочие условия рынка).

Примеры (таблицы объектов-аналогов) см. далее, при оценке рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным и доходным подходами, скрин-шоты приведены в Приложении 3.

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

Спрос и предложение на рынке недвижимости зависит от множества факторов:

- экономические (местоположение, темпы экономического роста, уровень и соотношение цен товаров и услуг, НТП, транспортные условия, уровень конкуренции, налоги и ставки по накладным);
- социальные и демографические факторы (структура населения, уровень занятости, доходы населения, уровень деловой активности, плотность населения, число семей, миграция населения, цели организация, политика гос-ва);
- правовое положение и др. характеристики (категория, функциональное назначение, размер и форма, сезон года, законодательные нормы);
- инфраструктурные (наличие дорог, предприятий торговли и бытового обслуживания и др.);
- местоположение (и пр.).

Примеры (таблицы объектов-аналогов) см. далее, при оценке рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным и доходным подходами, скрин-шоты приведены в Приложении 3.

7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.
- Объект оценки относится к эконом-классу офисных помещений.
- Цена предложения (без учета уторгования и прочих условий рынка): с учетом класса Объекта, местоположения и условий рынка 160-250 тыс. руб. за 1 кв.м общей площади помещений.

7.7 ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- ✓ местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- ✓ состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- ✓ наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- ✓ площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта.

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение *DueDilligence* (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки

Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2015 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
Квартиры								
1	1-комнатные квартиры							
	Москва	2.5	2.4	3.5	3.6	1.5..3.0	1.22	0.3..1.1
	Санкт-Петербург	2.6	3.6	4.6	4.5..6	1.8..3.3	1.3..2.8	0.5..1.2
	Екатеринбург	3.5	3.4	3.4	3.45			
2	2-комнатные квартиры							
	Москва	3.5	3.5	4.6	4.5..7	3.5	2.5..4.5	0.5..1.5
	Санкт-Петербург	3.6	3.6	4.7	5.7		1.8..5	
	Екатеринбург	3.5	4.6	4.6	4.5..7			3.6
3	3 и более-комнатные квартиры							
	Москва	6.9	3.6	6.7	6.8	4..7.5	4..6.9	
	Санкт-Петербург	5.8	4.6	4.8	5.10	3..9	3..8	
	Екатеринбург	3.7	3.5	4.6	5.8			
Возвездные участки								
1	Под дачное строительство							
	Московская область	4.6	3.5	4.6	4.9		3.7	1.5..4.5
	Тульская область	6.7			5.11		3.9	
2	Под офисные и торговые цели							
	Москва	2.5	2.4	2.4	2.5		1.3	
	Московская область (торговые цели)	4.5	5.6	6.8	6.9		4.8	
3	Под производственно-складские цели							
	Москва	4.6	4.7	4.6	4.8		2.5	
	Московская область	5.8	6.10	7.10	8.12		6.10	
Промышленны (здания)								
1	Производственные							
	Иркутск	5.8	6.8		5.9			3.9.9
	Киров	6.9			4.5..5.5			6.1..10.8
	Москва	5.7	6.9	6.9	6.12	6.10	5.11	6.8..5.5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7.10	6.9	8.10	8.12	5.10	6.12	6.9..4.4
	Санкт-Петербург	6.8	5.9	5.8	6.10			
2	Торговые							
	Иркутск	4.5	3.5	4.6	4.8	2.3		0.9..1.7
	Киров	3.6	4.5	4.5	4.7			2.4
	Москва	3.6	3.7	4.8	4.5..9	3.5..8	2.7	0.3..4.8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5.8	4.7	5.8	5.9	2.8	1.6	0.9..1.8
3	Офисные							
	Москва	4.7	4.6	4.8	6.10	5.12	5.10	

Рис. 7.40

Таким образом, среднее значение для Объекта принимается равным 5,5 мес.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



Источник: п.16 ФСО №1

Рис. 8.1

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.

2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений.

3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную рыночную стоимость Объекта оценки.

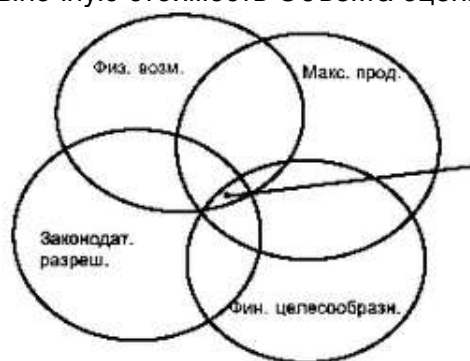


Рисунок 8.2. Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями (объекта оценки) позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

С законодательной точки зрения Объект – часть жилого здания.

На дату проведения оценки Объект – нежилые встроенные офисные помещения и свободного назначения (ПСН).

НЭИ Объекта – в качестве офисных помещений и ПСН.

Вывод

В соответствии с характеристиками оцениваемого помещения и цели данного Отчета, оценка стоимости будет произведена для него в состоянии «как есть».

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - 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.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. III Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», к оценке стоимости Объекта оценки будут применены сравнительный и доходный подходы к оценке.

Отказ от затратного подхода связан с тем, что Объект – встроенное помещение, часть жилого дома, с небольшим удельным весом площади в общей площади этого здания. При расчете стоимости замещения, таким образом, возникает значительная погрешность расчетов, связанная с отсутствующими у Объекта частями здания.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

8.4.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

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

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

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

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

Таблица 8.1 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Источник информации: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Выбор объектов-аналогов

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик провел исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости района, а также анализ существующих

предложений по продаже объектов вблизи расположения объекта оценки.

Основными принципами отбора аналогов Объекта являются:

- объекты офисного и свободного назначения, расположенные вблизи Объекта;
- помещения расположены на нижних этажах жилых домов;
- все предложения выставлены на продажу в течение одного периода экспозиции.

Таблица 8.2 - Описание объектов-аналогов

Параметр сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Москва, м. Ломоносовский пр-т, просп. Мичуринский, 6к1 (15-17 мин. пеш.)	Москва, м. Раменки, Мичуринский пр-т (3 мин. пеш.)	Москва, м. Раменки, Мичуринский пр-т, 19 к1 (5-10 мин. пеш.)	Москва, м. Раменки, Мичуринский пр-т, 11 к1 (5-10 мин. пеш.)
Окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Цена предложения, руб. (с НДС)	116 976 000	22 500 000	69 000 000	45 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	160 000	202 703	253 676	205 479
Площадь, кв.м.	731,1	111,0	272,0	219,0
Целевое назначение	нежилые помещения в жилом доме (офис, ПСН)	нежилые помещения в жилом доме (офис, ПСН)	нежилые помещения в жилом доме (офис, ПСН)	нежилые помещения в жилом доме (офис, ПСН)
Описание	встроенное нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, материал стен - кирпич, ж/б; состояние - рабочее, отделка стандартная; продажа в собственность	встроенное нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, материал стен - панель; состояние - рабочее, отделка стандартная; продажа в собственность	встроенное нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, материал стен - панель; состояние - рабочее, отделка стандартная; продажа в собственность	встроенное нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, материал стен - кирпич, ж/б; состояние - рабочее, отделка стандартная; продажа в собственность
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/152293818/	https://www.apex-realty.ru/view.php?id=187283	https://multilisting.su/g-moskva/sale-free-appointment/10563374-272-0-m-69000000-rub-pr-kt-michurinskiy	https://multilisting.su/g-moskva/sale-office/5193630-219-0-m-45000000-rub-pr-kt-michurinskiyhttps://multilisting.su/g-moskva/sale-office/5193630-219-0-m-45000000-rub-pr-kt-michurinskiy
	Телефон: (495)150-2528	Телефон: (495)369-0133 (доб. 118)	Телефон: (903)017-4045	Телефон: (495)734-0121

Источник информации: данные из открытых источников

Скрин-шоты объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении №3 к Отчету.

Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения

Обременения сравниваемых объектов отсутствуют; в случае заключения договоров аренды на помещения предполагается наличие стандартных сервитутов, - корректировка не вводится.

Вид сделки

Во всех рассматриваемых случаях предполагается сделка купли-продажи (поправка не вводится).

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ (способ платежа)

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств, без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени: данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. В данном случае корректировка не вводится, т.к. все предложения актуальны на дату оценки.

Отличие цены предложения от цены сделки

Величина скидки на уторгование для соответствующего сегмента рынка приведена на рис. 8.3 (см. ниже).

Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки
НЦПО
СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК
СРК - 2018

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

Рис. 8.3

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Все сравниваемые объекты находятся максимально приближено к Объекту (поправка не вводится). Однако, Объект и Аналоги 1, 2 разноудалены от ближайших станций метрополитена. Величина корректировки принята в размере 10% и -5% соответственно, на основании рис. 8.4.

00/0А	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Рис. 8.4

[https://atlant-](https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf)

[mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf](https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/%D0%9A%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%83%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BE%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%B0%202017%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf)

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь, подлежащая продаже

Корректировка вводится на основании данных с рис. 8.5, см. ниже.

Например, для Аналога 1 расчетная поправка равна:

$$(1,7906 \cdot 78,5^{\wedge 0,124}) / (1,7906 \cdot 731,1^{\wedge 0,124}) - 1 = 31,88\%$$

где 78,5 и 731 – площади Объекта и Аналога 1 соответственно (кв.м).

Так же – для прочих Аналогов в зависимости от величины их площади.

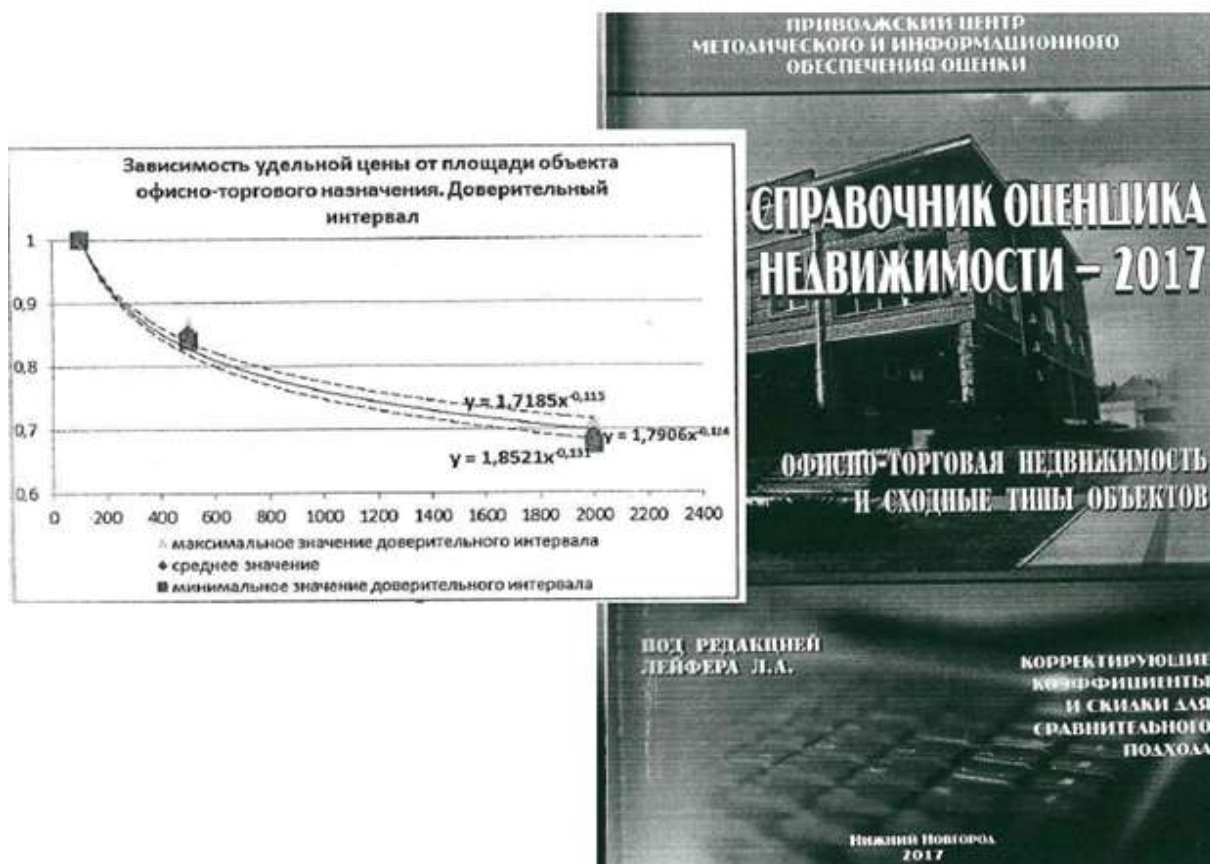


Рис. 8.5

Техническое состояние

Объекты-аналоги, как и Объект, относятся к категории офисных помещений (и свободного назначения) эконом-класса, техническое состояние – рабочее, отделка стандартная, - введения корректировки не требуется.

Тип объекта

Все сравниваемые объекты – нежилые помещения, встроенные на 1 этаже жилых домов, вход отдельный, - введения поправки не требуется.

Особенности планировки отсутствуют (поправка не вводится).

Материал стен здания

Объект расположен в панельном здании, как и Аналоги 2, 3 (поправка не вводится). Аналоги 1, 4 расположены в домах, построенных по схеме кирпич-монолит, величина корректировки к цене их предложения составит: $0,95/1,02-1=-6,86\%$ (на основании данных с рис. 8.6, см. ниже).

на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкция, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложенной пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), площади кухни, санузел, поджила/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	0,99	1,06	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,96	0,96	0,9
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные	0,51	0,71	0,6

Рис. 8.6

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1483-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

В данном случае объект оценки оценивается в состоянии «как есть», с точки зрения законодательно разрешенного вида использования, - корректировка на вид НЭИ не вводится.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРОЧИЕ ПАРАМЕТРЫ

Основные коммуникации на всех сравниваемых объектах имеются, а также подъездные пути и соответствующее благоустройство. Поправка не вводится.

Прочие поправки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. Величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Информация об аналогах получена из Интернет-сайтов (выкопировки из Интернет-сайтов – предложения о продаже Аналогов см. в Прил. «Копии информационно-аналитического материала»).

8.4.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 8.3 - Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	
Цена продажи (предложения)	руб.	?	116 976 000	22 500 000	69 000 000	45 000 000	
Площадь помещений	кв.м	78,5	731,1	111,0	272,0	219,0	
1. Качество прав							
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб.	-	116 976 000	22 500 000	69 000 000	45 000 000	
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб.	-	116 976 000	22 500 000	69 000 000	45 000 000	
2. Условия финансирования							
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	-	116 976 000	22 500 000	69 000 000	45 000 000	
3. Особые условия							
Корректировка	%	-	Особые условия продажи не зарегистр.				0%
Скорректированная цена	руб.	-	116 976 000	22 500 000	69 000 000	45 000 000	
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	-	116 976 000	22 500 000	69 000 000	45 000 000	
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование					
Корректировка	%	-	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	103 523 760	19 912 500	61 065 000	39 825 000	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	141 600	179 392	224 504	181 849	
5. Целевое назначение							
Корректировка	%	-	админ.	админ.	админ.	админ.	
6. Местоположение							
6.1. Расположение относительно основных магистралей	-	на "красную" линию Мичуринского пр-та не выходит	на "красную" линию Мичуринского пр-та не выходит	на "красную" линию Мичуринского пр-та не выходит	на "красную" линию Мичуринского пр-та не выходит	на "красную" линию Мичуринского пр-та не выходит	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.2. Адрес/ удаленность от метро	-	г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37	Москва, м. Ломоносовский пр-т, просп. Мичуринский, бк1 (15-17мин. пеш.)	Москва, м. Раменки, Мичуринский пр-т (3 мин. пеш.)	Москва, м. Раменки, Мичуринский пр-т, 19 к1 (5-10 мин. пеш.)	Москва, м. Раменки, Мичуринский пр-т, 11 к1 (5-10 мин. пеш.)	
Корректировка	%	(5-10 мин. пеш. от метро)	10,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	
6.3. Окружение объекта	-	смешанная застройка: общественно-деловая и жилая	смешанная застройка: общественно-деловая и жилая	смешанная застройка: общественно-деловая и жилая	смешанная застройка: общественно-деловая и жилая	смешанная застройка: общественно-деловая и жилая	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
7. Физические характеристики и сервис						
7.1. Величина продаваемой площади	-	78,50	731,10	111,00	272,00	219,0
Корректировка	%	-	31,88%	4,39%	16,66%	13,57%
7.2. Наличие коммуникаций	-	центральные инженерные системы и сети связи	центральные инженерные системы и сети связи	центральные инженерные системы и сети связи	центральные инженерные системы и сети связи	центральные инженерные системы и сети связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7.4. Техническое состояние (класс)	-	рабочее/ В-(С), с отделкой	рабочее/ В-(С), с отделкой	рабочее/ В-(С), с отделкой	рабочее/ В-(С), с отделкой	рабочее/ В-(С), с отделкой
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.5. Тип объекта	-	встроенное помещение, этаж: 1, вход отдельный	встроенное помещение, этаж: 1, вход отдельный	встроенное помещение, этаж: 1, вход отдельный	встроенное помещение, этаж: 1, вход отдельный	встроенное помещение, этаж: 1, вход отдельный
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.6. Особенности планировки	-	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.7. Материал стен здания	-	панель	кирпич	панель	панель	кирпич
Корректировка	%	-	-6,86%	0,00%	0,00%	-6,86%
8. Экономические и прочие параметры						
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует (офис, псн)	соответствует (офис, псн)	соответствует (офис, псн)	соответствует (офис, псн)	соответствует (офис, псн)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
<i>Выводы</i>						
Общая чистая коррекция	%	-	41,88%	-0,61%	16,66%	13,57%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	200 898	178 296	261 906	206 520
Общая валовая коррекция	%	-	41,88%	9,39%	16,66%	13,57%
Коэффициенты весомости	-	-	0,162	0,295	0,265	0,278
Коэффициент вариации		17%	Величина коэффициента вариации до 20%			
Рыночная стоимость	руб./кв.м		211 961			
Рыночная стоимость	руб		16 638 939			

Источник информации: расчеты Оценщика

Примечание:

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая полученное выше значение коэффициента вариации, а также неразвитость и непрозрачность регионального рынка, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

8.4.3 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 8.4

Наименование	Рыночная стоимость руб.
нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)	16 638 939

Источник информации: расчеты Оценщика

8.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

8.5.1 МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

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

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

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

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

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

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

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

где: NOI - чистый операционный доход;

Ro - общий коэффициент капитализации.

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

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода.

Табл. 8.5

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где: A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет рыночной стоимости Объекта доходным подходом ведется далее на основе рыночных показателей.

В данном случае, для целей Отчета, будет рассматриваться арендная плата, включающая операционные расходы, но без учета эксплуатационных, в т.ч. коммунальных расходов, и НДС.

Выбор объектов-аналогов и определение чистого операционного дохода

Методика расчета величины рыночной ставки арендной платы соответствует сравнительному подходу (подробно см. выше соответствующий раздел).

Таблица 8.6 - Описание объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Характеристики	Источник информации
1	Москва, м. Раменки, Мичуринский пр-т, 29 (2 мин. пеш.)	368,7	21 155	встроенное нежилое помещение на 1 эт. жилого дома (офис, псн), состояние: рабочее, отделка стандартная; вход отдельный; ставка включает НДС, с операц. расходами, кроме эксплуатационных (коммунальных); прямая аренда, публичная оферта	http://www.kvmeter.ru/objects/21030190/ , тел. (916)976-6475
2	Москва, м. Ломоносовский пр-т, просп. Мичуринский, 7 к1 (5-10 мин. пеш.)	120	24 700	встроенное нежилое помещение на 1 эт. жилого дома (офис, псн), состояние: рабочее, отделка стандартная; вход отдельный; ставка включает НДС, с операц. расходами, кроме эксплуатационных (коммунальных); прямая аренда, публичная оферта	https://bazametrov.ru/offers/9125482 , тел. (925)449-0906
3	Москва, м. Ломоносовский пр-т, просп. Мичуринский, 11 к1 (5-10 мин. пеш.)	155	27 097	встроенное нежилое помещение на 1 эт. жилого дома (офис, псн), состояние: рабочее, отделка стандартная; вход отдельный; ставка включает НДС, с операц. расходами, кроме эксплуатационных (коммунальных); прямая аренда, публичная оферта	https://bazametrov.ru/offers/14315929 , тел. (926)324-3037

Источник информации: данные из открытых источников

Скрин-шоты объявлений см. в Приложении №3.

Условия договора аренды выявлены в ходе телефонного опроса Продавцов.

Методика введения корректировок в целом соответствует описанной выше, при определении рыночной стоимости Объекта сравнительным подходом.

Поясним вносимые поправки к ценам объектов-аналогов.

- Поправка на НДС (18%) вводится следующим образом: ставка арендной платы (АП) без НДС равна: АП (с НДС)/1,18.
- Поправка на эксплуатационные расходы вводится на основании данных с рис. 8.7, например, для Аналога 1 в размере: $100 \cdot (2665/21155 - 12,6\%)$, где: 2665 – величина эксплуатационных расходов для офисов эконом-класса (руб./кв.м с НДС), 21155 – цена предложения (ставка АП) Аналога 1 (руб./кв.м в год).

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям понижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.



Рис. 8.7

- Условия совершения сделки – рыночные, публичная оферта (корректировка не вводится).
- Изменение цен во времени. Корректировка не вводится (все объекты выставлены на продажу в течение одного периода экспозиции, актуальны на дату оценки).
- Отличие цены предложения от цены сделки. Поправка введена на основании данных с *рис. 8.3* (см. выше) в размере -8%.
- Корректировка на местоположение вводится для Аналога 1 (менее 5 мин. пешком от метро, в отличие от Объекта, расположенного в 5-10-минутной доступности) на основании данных *рис. 8.4* (см. выше) в размере -6%. Поправка к цене предложения Аналога 2 (выходит на «красную» линию основной магистрали, в отличие от Объекта и прочих аналогов) вводится в размере: -17% (*рис. 8.8*).

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов *СтатРиелт* на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,83	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,88	0,81
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,90
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,82	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,83
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,91

Рис. 8.8

- Поправка на техническое состояние не вводится (все объекты в рабочем состоянии, эконом-класс).
- Поправка на величину сдаваемой в аренду площади вводится на основании данных с *рис. 8.5* (см. выше).

Прочие корректировки не вводятся, так как сравниваемые объекты наиболее всего сопоставимы между собой.

8.5.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Таблица 8.7 - Расчет показателя рыночной ставки арендной платы в год за 1 кв.м

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	21 155	24 700	27 097
Качество прав	<i>Регистрация договора аренды, наличие обременений</i>	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, оценка производится без учета обременений			
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0	0	0
Условия финансирования	<i>Способ платежа</i>	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты			
	Корректировка, [%]	-	0	0	0
	<i>Условия договора аренды</i>	постоянная арендная плата, без НДС; ставка рассчитывается с операционными расходами, но без учета эксплуатационных	постоянная арендная плата, ставка включает НДС, с операц. расходами, кроме эксплуатационных (коммунальных)	постоянная арендная плата, ставка включает НДС, с операц. расходами, кроме эксплуатационных (коммунальных)	постоянная арендная плата, ставка включает НДС, с операц. расходами, кроме эксплуатационных (коммунальных)
	Корректировка на эксл. расходы [%]	-	-12,60	-10,79	-9,84
<i>Скорректированная стоимость</i>	[руб.]	-	18 490	22 035	24 432
-	Корректировка на НДС [%]	-	-18,0	-18,0	-18,0
<i>Скорректированная стоимость</i>	[руб.]	-	15 670	18 674	20 705
Особые условия	<i>Условия совершения сделки</i>	публичная оферта			
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0	0	0
Условия рынка	<i>Изменение цен во времени (дата предложения)</i>	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
	Корректировка, [%]	-	0	0	0
	<i>Отличие цены предложения от цены сделки</i>	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
	Корректировка, [%]	-	-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	14 416	17 180	19 049
Местоположение	<i>Типичное использование окружающей недвижимости</i>	смешанное			
	Корректировка, [%]	-	0	0	0
	<i>Транспортная доступность/ Адрес</i>	г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37	Москва, м. Раменки, Мичуринский пр-т, 29 (2 мин. пеш.)	Москва, м. Ломоносовский пр-т, просп. Мичуринский, 7 к1 (5-10 мин. пеш.)	Москва, м. Ломоносовский пр-т, просп. Мичуринский, 11 к1 (5-10 мин. пеш.)
	Корректировка, [%]	(5-10 мин. пеш., внутриквартально относительно основной магистрали)	-6,00	-17,00	0,00
Физические характеристики	<i>Тех. состояние</i>	рабочее/ В-(С), с отделкой	рабочее/ В-(С), с отделкой	рабочее/ В-(С), с отделкой	рабочее/ В-(С), с отделкой
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00
	<i>Тип объекта</i>	встроенные нежилые помещения в жилом доме	встроенные нежилые помещения в жилом доме	встроенные нежилые помещения в жилом доме	встроенные нежилые помещения в жилом доме
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00
	<i>Площадь [кв. м]</i>	78,5	368,7	120,0	155,0
	Корректировка, [%]	-	21,14	5,40	8,80

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
	<i>Этаж</i>	1-й, вход отдельный	1-й, вход отдельный	1-й, вход отдельный	1-й, вход отдельный
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00
	<i>Особенности планировки</i>	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00
Экономические характеристики	<i>Текущее использование</i>	Соответствует НЭИ			
Наличие инженерных сетей благоустройства	<i>Обеспеченность инженерными коммуникациями</i>	центральные инженерные системы и сети связи	центральные инженерные системы и сети связи	центральные инженерные системы и сети связи	центральные инженерные системы и сети связи
	Корректировка, [%]	-	0	0	0
	<i>Наличие благоустройства</i>	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)	имеется (замощения, освещение, озеленение, парковка во дворе)
	Корректировка, [%]	-	0	0	0
<i>выводы</i>					
Общая чистая коррекция	[%]	-	16,1	-11,6	8,8
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	16 744	15 188	20 725
Общая валовая коррекция	[%]	-	26,1	22,4	8,8
Весовой коэффициент	[---]	-	0,2254	0,2407	0,2969
Коэффициент вариации		23%	Величина коэффициента вариации до 25%		
<i>Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, без НДС и коммунальных (эксплуатационных) платежей, округл.</i>	[руб./кв.м/год]	19 550			

Источник: расчеты Оценщика

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

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от неиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

В данном случае, так как стоимость Объекта оценивается на основе рыночных показателей, уровень вакантных площадей принят среднему рыночному значению для рассматриваемого сегмента рынка (рис. 8.9) – 12%.

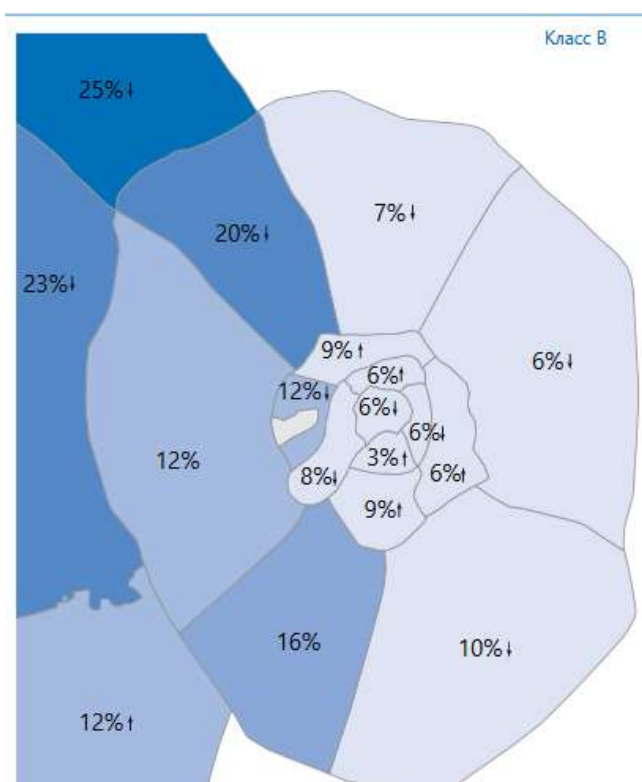


Рис. 8.9

<https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2018-g-5715.pdf>

Потери от неплатежей принимаются равными 0, так как риски от недополучения арендой платы учтены в составе премии за риск инвестирования в недвижимость, входящей в состав общего коэффициента капитализации.

Чистый операционный доход (ЧОД) равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи в данном случае не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Величина операционных расходов (без учета эксплуатации) принята равной: $(3998-2665)/1,18=1130$ (руб./кв.м, без НДС) для офисных помещений эконо-класса (рис 8.7, см. выше).

Табл. 8.8 – Расчет ЧОД

Параметры	Ед. изм.	Значения
Среднегодовая арендная ставка	руб./кв.м	19 550
Площадь помещений	кв.м	78,5
Потенциальный валовой доход	руб.	1 534 675
Коэффициент недоиспользования (рыночн.)	%	12,0%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	184 161
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	1 350 514
Операционные расходы (средне-рыночные, без учета эксплуатационных, вт.ч. коммунальных расходов)	руб./кв.м	1 130
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	1 261 836

8.5.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОБЩЕГО КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of}$$

- где: Y_{on} – норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
 Y_{of} – норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели **кумулятивного** построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm}$$

- где r – ставка дисконтирования;
 Y_{rf} – безрисковая ставка;
 Y_r – премия за риск инвестирования в недвижимость;
 Y_L – премия за риск ликвидности;
 Y_{fm} – премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (*risk free rate*) – ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: <http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46020->

[%C0%C4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=01.07.2018&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt\)](#) – 7,832%.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

$$1 + Y_{rnom} = (1 + Y_{rreal}) \times (1 + I),$$

где Y_{rreal} - реальная безрисковая ставка;
 Y_{rnom} - номинальная безрисковая ставка;
 I - общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»; «Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)» (источник информации: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognnoz/doc20130325_06) уровень инфляции в 2016-2030 гг. составит 4,42%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rreal} = (Y_{rnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$7,832\% - 4,42\% = 3,412\%$$

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

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

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

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения

неблагоприятной ситуации или неудачного исхода) , тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийных сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

- ✓ привлечение пользователей;
- ✓ оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- ✓ обеспечение осуществления платежей;
- ✓ организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за нерыночной стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты.

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Табл. 8.9

Определение премии за риск инвестирования в недвижимость											
Вид и наименование риска		0,65%	1,30%	2,05%	2,65%	3,25%	3,90%	4,55%	5,20%	5,85%	6,50%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный	1									
Риск физического износа и устаревания	Статичный	1									
Риск неполучения арендных платежей	Статичный	1									
Риск изменения инфраструктуры	Статичный	1									
Неэффективный менеджмент	Статичный	1									
Налоговые риски	Динамичный		1								
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Статичный	1									
Количество наблюдений		6	3	0	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3,9%	3,9%	0,0%	0,0%	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							11,05%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,11%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управлени											6,53%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения:

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - премия за риск ликвидности;

Y_{rf} - безрисковая ставка;

L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);

Q - количество месяцев в году.

В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 5,5 мес. для рассматриваемого Объекта (см. раздел 7.7 выше).

Безрисковая ставка составляет 3,412%.

Премия за риск ликвидности равна: $3,412 * 5,5 / 12 = 1,564(\%)$.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению рыночной стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание рыночной стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- увеличение рыночной стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

- повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;
- обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;
- поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 0.10 - Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, из возможности привлечения к управлению объектом оценки как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, а также учитывая кризисные явления в экономике, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как средний – 5%.

Таблица 8.11 - Расчет нормы дохода на капитал

Наименование	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	3,412%	Безрисковая ставка (с учетом инфляции), соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-4620-АД с датой погашения 06.02.2036 г., сложившейся на дату проведения оценки. Источник: http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46020-%C0%C4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=01.07.2018&bdate=&edate=&byeff=&yeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#slt Уровень инфляции (прогнозируемый) - 4,42% Источник: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,110%	расчетная величина
Риск инвестиционного менеджмента	5,000%	Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, из возможности привлечения к управлению объектом оценки как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как средний
Премия за риск ликвидности	1,564%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемому, на рынке коммерческой недвижимости составляет 5,5 мес. (в среднем)
Ставка дохода на капитал	11,0858%	

Источник: расчеты Оценщика

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (recapture rate) - ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

- ✓ прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- ✓ возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);
- ✓ возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала (*SFF*) по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумулятивное внос по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Y_{on} при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

где: T_{oc} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Полное название метода Инвуда — метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулятивное внос в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}$$

Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату.

Метод Хоскольда предполагает реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, однако в этом случае используется безрисковая ставка доходности.

Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумуляруются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила **модель Инвуда**, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

При оставшемся на дату оценки сроке экономической жизни Объектов (табл. 6.2, см. выше), при условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни объект оценки будут приносить постоянный чистый операционный доход NOI_o , при условии, что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии что по окончании срока эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик счел целесообразным норму возврата капитала определять на основе модели Инвуда.

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}$$

Таблица 0.12 - Расчет нормы возврата капитала и общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Наименование показателей	Значение показателей
Ставка дохода на инвестиции	11,0858%
Срок возмещения на инвестиции, равный оставшемуся сроку жизни, лет	99 (табл. 6.2)
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,00075%
Коэффициент капитализации	11,0866%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Полученное значение коэффициента капитализации находится в диапазоне рыночных значений (см. 8.10, 8.11 ниже).

Итоги расчетов Statrael на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,15	0,19

Рис. 8.10

(<https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2018-goda>)

Ставки капитализации на рынке коммерческой недвижимости

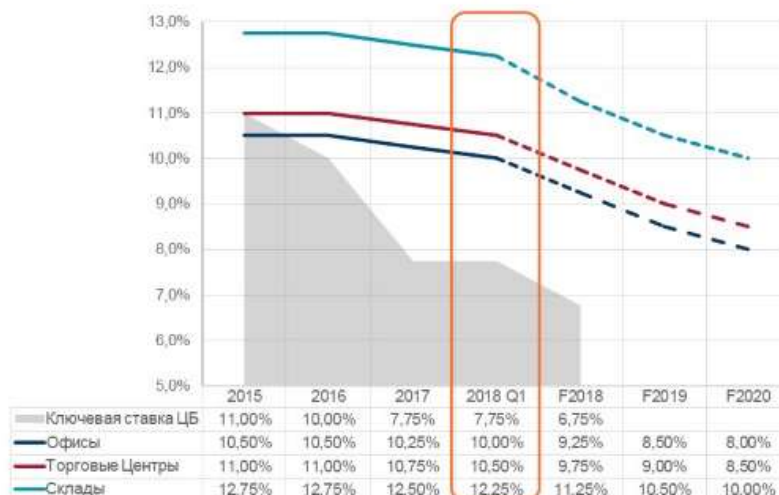


Рис. 8.11

(<https://zдание.info/2393/2467/news/11763>)

8.5.4 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 8.13 - Расчет рыночной стоимости

Параметры	Ед. изм.	Значения
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	1 261 836
Коэффициент капитализации	%	11,0862
Рыночная стоимость, без НДС	руб.	11 382 072
Рыночная стоимость, с НДС	руб.	13 430 845

8.5.5 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Таблица 8.14

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)	13 430 845

Источник информации: расчеты Оценщика

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1 ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании –результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества (здания и земля) были использованы следующие подходы и методы:

- ✓ затратный подход (метод сравнительной единицы);
- ✓ доходный подход (метод дисконтированных денежных потоков);
- ✓ сравнительный подход (метод сравнения продаж).

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

9.2 МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- ✓ достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- ✓ количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Метод анализа иерархий, предложенный Т. Л. Саати, основан на парных сравнениях альтернативных вариантов по различным критериям и последующем ранжировании набора альтернатив по всем критериям и целям.

Общая идея данного метода заключается в декомпозиции проблемы выбора на более простые составляющие части и обработку суждений лица, принимающего решение. В результате, определяется относительная значимость исследуемых альтернатив по всем критериям, находящимся в иерархии.

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 9.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.



Рис. 9.1. Схема анализа иерархий (три подхода)

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения.

Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Табл. 9.1 - Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимуществ каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3 , т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $C_1...C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. $a_1...a_N$ – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратная симметричная матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид:

Табл. 9.2 - Матрица парных сравнений

	C1	...	Ci	...	CN
C1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
Cj	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
CN	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i – число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

Табл. 9.3

	C1	C2	...	CN	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1 * (W_1/W_2) * \dots * (W_1/W_N))^{1/N})$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C2	W_2/W_1					
...	...		1	
CN	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1 * (W_N/W_2) * \dots * 1)^{1/N})$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

9.3 ОЦЕНКА КОЭФФИЦИЕНТОВ ВЕСОМОСТИ

Табл. 9.4 - Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	7	3	2	2,546	0,503
Б	1/7	1	1/3	1/3	0,355	0,070
В	1/3	3	1	1/2	0,841	0,166
Г	1/2	3	2	1	1,316	0,260
Сумма					5,058	1,00
Lmax=4.03		ИС= 0,01			ОС =1.03%	

Затем проводится оценка компонент-вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Табл. 9.5-9.8

Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	W_{3A}/W_{CA}	W_{3A}/W_{DA}	$K_{3A} = ((1) * (W_{3A}/W_{CA}) * (W_{3A}/W_{DA}))^{1/3}$	$K_{3АН}$
С	W_{CA}/W_{3A}	1	W_{CA}/W_{DA}	$K_{CA} = ((W_{CA}/W_{3A}) * (1) * W_{CA}/W_{DA})^{1/3}$	$K_{CAН}$
З	W_{DA}/W_{3A}	W_{DA}/W_{CA}	1	$K_{DA} = ((W_{DA}/W_{3A}) * W_{DA}/W_{CA} * (1))^{1/3}$	$K_{DAН}$
	Сумма				1.0

Отношение согласования $OC = OC_2$

Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных, на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	$W_{3Б}/W_{CБ}$	$W_{3Б}/W_{ДБ}$	$K_{3Б} = ((1) * (W_{3Б}/W_{CБ}) * (W_{3Б}/W_{ДБ}))^{1/3}$	$K_{3БН}$
С	$W_{CБ}/W_{3Б}$	1	$W_{CБ}/W_{ДБ}$	$K_{CБ} = ((W_{CБ}/W_{3Б}) * (1) * W_{CБ}/W_{ДБ})^{1/3}$	$K_{CБН}$
З	$W_{ДБ}/W_{3Б}$	$W_{ДБ}/W_{CБ}$	1	$K_{ДБ} = ((W_{ДБ}/W_{3Б}) * W_{ДБ}/W_{CБ} * (1))^{1/3}$	$K_{ДБН}$
	Сумма				1.0

Отношение согласования $OC = OC_2$

Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	$W_{3В}/W_{CВ}$	$W_{3В}/W_{ДВ}$	$K_{3В} = ((1) * (W_{3В}/W_{CВ}) * (W_{3В}/W_{ДВ}))^{1/3}$	$K_{3ВН}$
С	$W_{CВ}/W_{3В}$	1	$W_{CВ}/W_{ДВ}$	$K_{CВ} = ((W_{CВ}/W_{3В}) * (1) * W_{CВ}/W_{ДВ})^{1/3}$	$K_{CВН}$
З	$W_{ДВ}/W_{3В}$	$W_{ДВ}/W_{CВ}$	1	$K_{ДВ} = ((W_{ДВ}/W_{3В}) * W_{ДВ}/W_{CВ} * (1))^{1/3}$	$K_{ДВН}$
	Сумма				1.0

Отношение согласования $OC = OC_2$

Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	$W_{3Г}/W_{CГ}$	$W_{3Г}/W_{ДГ}$	$K_{3Г} = ((1) * (W_{3Г}/W_{CГ}) * (W_{3Г}/W_{ДГ}))^{1/3}$	$K_{3ГН}$
С	$W_{CГ}/W_{3Г}$	1	$W_{CГ}/W_{ДГ}$	$K_{CГ} = ((W_{CГ}/W_{3Г}) * (1) * W_{CГ}/W_{ДГ})^{1/3}$	$K_{CГН}$
З	$W_{ДГ}/W_{3Г}$	$W_{ДГ}/W_{CГ}$	1	$K_{ДГ} = ((W_{ДГ}/W_{3Г}) * W_{ДГ}/W_{CГ} * (1))^{1/3}$	$K_{ДГН}$
	Сумма				1.0

Проверка матрицы на согласованность

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Табл. 9.9

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=\text{const.}$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованны.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

Обобщенные веса (или приоритетность объекта при их выборе) определяются суммой произведений локальных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Табл. 9.10 - Итоговое значение коэффициентов весомости результатов, полученных в рамках каждого из подходов, относительно выбранных критериев

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	к _{АН}	к _{БН}	к _{ВН}	к _{ГН}	
Д	к _{ЗАН}	к _{ЗБН}	к _{ЗВН}	к _{ЗГН}	$k_3 = k_{АН} * k_{ЗАН} + k_{БН} * k_{ЗБН} + k_{ВН} * k_{ЗВН} + k_{ГН} * k_{ЗГН}$
С	к _{САН}	к _{СБН}	к _{СВН}	к _{СГН}	$k_С = k_{АН} * k_{САН} + k_{БН} * k_{СБН} + k_{ВН} * k_{СВН} + k_{ГН} * k_{СГН}$
З	к _{ДАН}	к _{ДБН}	к _{ДВН}	к _{ДГН}	$k_Д = k_{АН} * k_{ДАН} + k_{БН} * k_{ДБН} + k_{ВН} * k_{ДВН} + k_{ГН} * k_{ДГН}$
	Сумма				1,00

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

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

$$C = (ЗС \times k_3) + (СС \times k_С) + (ДС \times k_Д)$$

где:

- ✓ ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;
- ✓ СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;
- ✓ ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;
- ✓ $k_3, k_С, k_Д$ – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

Табл. 9.11 - Обобщенные коэффициенты весомости для согласования стоимости

Подходы к оценке	Коэффициент весомости, округленно
Д	0,5
С	0,5

9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Табл. 9.12 - Согласование результатов оценки

Наименование объекта оценки	Стоимость на основе затратного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода, руб.	Коэффициент весомости	Рассчитанная рыночная стоимость, руб.
нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	16 638 939	0,5	13 430 845	0,5	15 035 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно пункту 25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки стоимости объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

При оценке рыночной стоимости реализовано два подхода к оценке, в рамках которых использовано по одному методу.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в *таблице выше*.

9.5 ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Для определения возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, Оценщик счел целесообразным воспользоваться практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, изложенными в статьях:

- Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf;
- Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] // srosovet.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosovet.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

Согласно данным практическим рекомендациям, основными факторами, определяющими границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, являются оборачиваемости объекта оценки на рынке объектов недвижимости и развитость рынка.

В рамках данных практических рекомендаций выделяют следующие характеристики развитости рынка недвижимости и оборачиваемости объектов недвижимости оценки на рынке недвижимости.

Характеристика развитости рынка:

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

Характеристика оборачиваемости объектов:

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

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

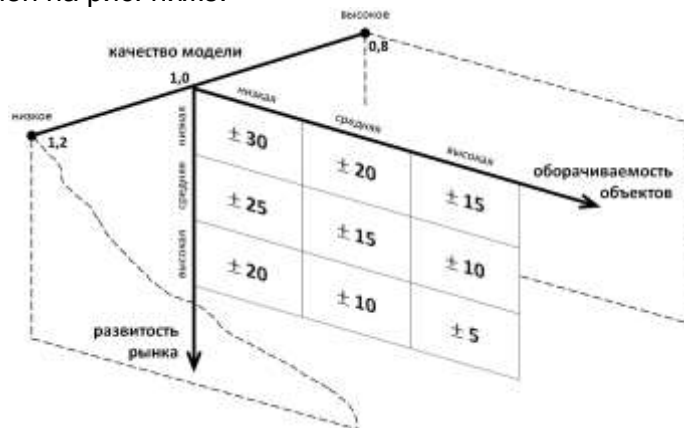


Рисунок 9.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости (%)

Кроме того, согласно данным практическим рекомендациям, одним из основных факторов, определяющим границы интервала в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки, является качество используемой для оценки модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от качества исходной информации:

Различают следующие виды качества исходной информации по параметрам расчета:

- фактическая информация (например, площадь объекта по данным документов технического учета);
- оценочная информация оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса);
- прогнозная информация (ставка арендной платы в прогнозный период).

Таблица 9.13 - Анализ качества модели

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	-	Фактические и оценочные показатели	Фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	-	среднее	среднее
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	-	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Показатели качества модели	-	1,0	1,0

Исходя из вышеизложенного, итоговый алгоритм определения границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, включает в себя этапы:

- на первом этапе определяются границы интервала в зависимости от развитости рынка недвижимости и характеристик оборачиваемости объекта недвижимости (рис. 9.1);
- на втором этапе определяются показатели качества моделей (табл.9.2);
- на третьем этапе определяется интервал по формуле

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

где $d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

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

k_3 - показатель качества модели, ед.;

- на четвертом этапе определяются границы интервала по формуле:

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

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

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - интервал стоимости, %;

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

Согласно данным, представленным на рис. 9.2 определен интервал стоимости по двум факторам - развитость рынка и оборачиваемость на рынке объектов недвижимости, подобных оцениваемым. Интервал стоимости составил $\pm 15\%$ от стоимости по соответствующему подходу.

Показатели качества моделей, используемых при оценке, приведены в табл. выше.

Таблица 9.14 - Границы интервала, в котором может находиться стоимость (в соответствии с п. 30 ФСО № 7)

Параметры	Рыночная стоимость, руб. округленно		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
объекты оценки	- (не применялся, обоснованный отказ)	16 638 939	13 430 845
Диапазон стоимости по двум факторам, %	15%		
Показатель качества модели, ед.	-	1	1
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	14 143 098	11 416 218
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	19 134 779	15 445 472
Анализ существенности или несущественности различия промежуточных результатов	Различия не существенны		
Анализ и установление причин расхождений	Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты подходов к оценке		

Источник информации: расчеты Оценщика

9.6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 9.15 - Итоговая рыночно обоснованная величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб./кв.м
нежилое помещение общей площадью 78,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, просп. Мичуринский, д. 37 (условный номер 35760, кадастровый номер 77:07:0013004:21905)	15 035 000,00	191 528,66

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик

член СРО «Региональная ассоциация оценщиков», номер по реестру 00484 от 28.10.2014г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00486 от 29.10.2014г.

Плешкин А.М.



20 декабря 2018 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298);
5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
8. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
9. Международные стандарты оценки МСО 2013 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 327).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой является оценщик.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест;
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet–ресурсы (см. по тексту).

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости – [Электронный ресурс] // srosoret.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: http://srosoret.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf;
9. Ильин М.О., Лебединский В.И. Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами – [Электронный ресурс] //srosoret.ru: сайт НП «СРОО «Экспертный совет». URL: <http://srosoret.ru/content/editor/Rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami.docx>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Имущественные права - права собственности на объект. Они выражаются в праве на использование объекта в любой форме и любым способом, включая право на изготовление и применение объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Рыночная стоимость в контексте Закона об оценочной деятельности в РФ определяется следующим образом:

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

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

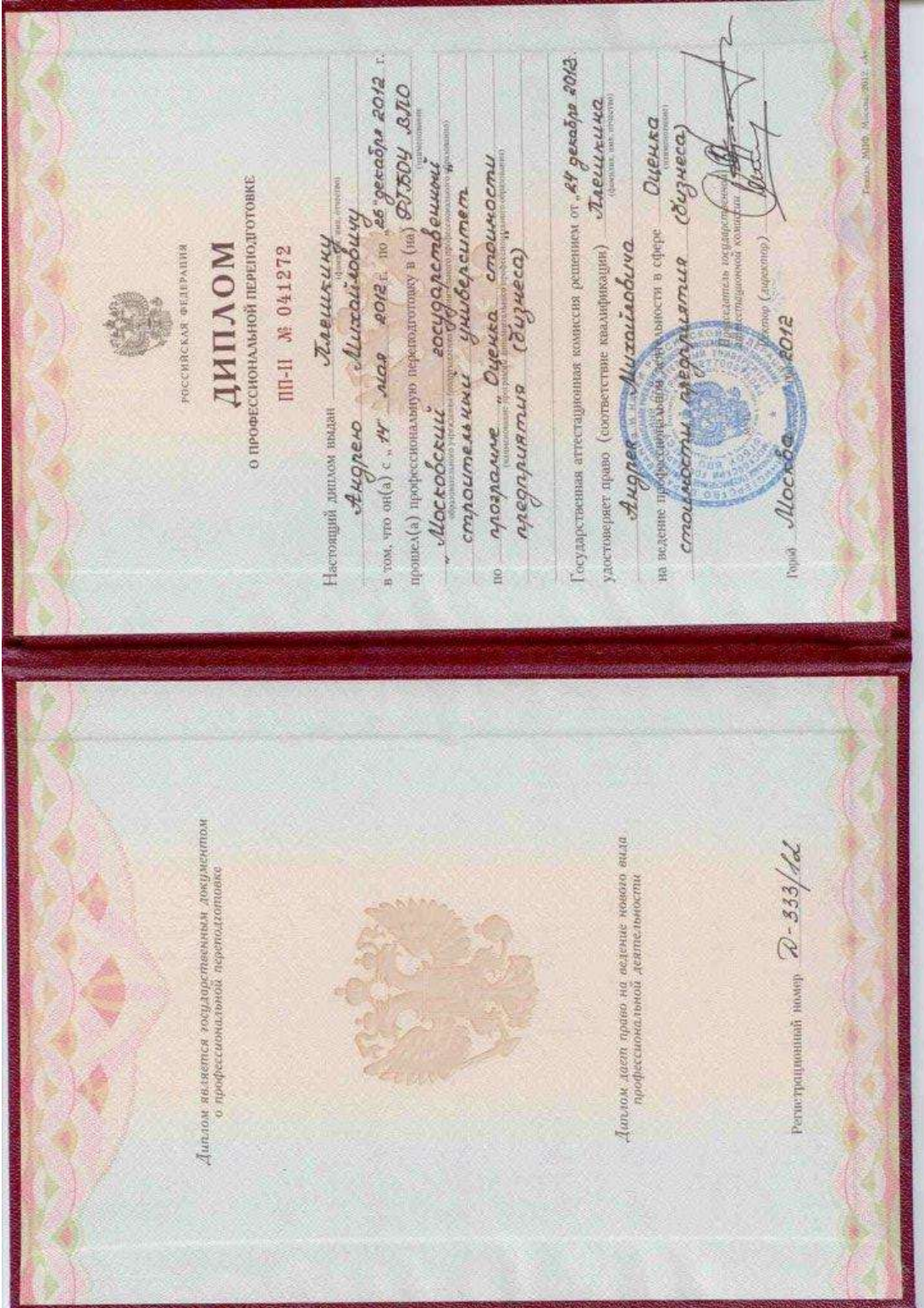
Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату
г. Краснодар, ул. Рашидовская, 68.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.raoyufo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«**28**» **октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484**.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» марта 2016 г.

Дата составления выписки «02» марта 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области



К. Ю. Кулаков





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-084498/17**

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в пп. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Плешкин Андрей Михайлович От Страхователя: _____	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: _____ <i>(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Артемьевой С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798243-3/17 от 20.11.2017 г.)</i>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода


<https://www.cian.ru/sale/commercial/152293818/>

Офис, 731,1 м²

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 6К1 [На карте](#)

📍 Ломоносовский проспект, 17 мин. пешком
📍 Воробьевы горы, 3 мин. на транспорте
📍 Минская, 3 мин. на транспорте

[В избранном](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



2 фото

116 976 000 Р

160 000 Р за м²

Ипотека от
от 1 223 200 Р/мес

[Оставить заявку](#)

ИПО

ID 29631

+7 495 150-25-28

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Площадь: **731,1 м²**

Этаж: **1 из 17**

Помещение: **Свободно**

Собственник. Представительский офис в Доме Управделами президента РФ. Высокие потолки. Кабинетная планировка. Качественная отделка помещений. Большие окна, хорошее освещение помещений. Вентиляция, кондиционирование, охранная / пожарная сигнализация. Оборудована кухня/столовая. 15 машиномест включены в стоимость. Идеально подходит для размещения офиса или медицинского центра высокого уровня. В пешей доступности станция метро Ломоносовский проспект.

Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 6К1

📍 Ломоносовский проспект, 17 мин. пешком
📍 Воробьевы горы, 3 мин. на транспорте
📍 Минская, 3 мин. на транспорте

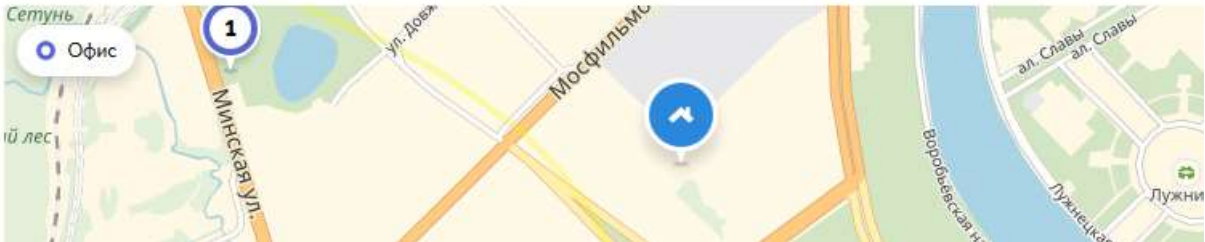
Арендный
Продажа и аренда торговых помещений
Окупаемость 2 млн рубл
Тел.: (910) 4

Башня Фед
Старт прод 5000 м², 2-этажно
Тел.: (495) 4

STREET со
Продажа и аренда торговых помещений
Собственная складская
Тел.: (495) 4

Акция действует до 30.09.2018. Подробности www.glozon.com

[На карте](#)
[360° Панорама](#)
[Похожие рядом](#)



<https://www.cian.ru/sale/commercial/152293818/>

https://www.apex-realty.ru/view.php?id=187283

ПОТ №: 187283

ОБЪЕКТ: ОБЪЕКТ ПОТ №: 187283

Безопасное использование: Свободное размещение: Алексеевский Аэропорт Бонни Бизнес-центр Механизм Мещанский
Политехнический Офисы Садовнический Философский Шумовый

Операции: Продажа

Площадь: 111 кв. м

Этаж: 1

Местоположение

Округ: ЗАО

Метро: Раменки

От метро: 5 мин. пешком

Улица: Минуринский пр-т

ИФНС: 77/252

Стоимость и условия

Цена: 22 500 000 ₽

Сообщить о снижении цены

Характеристики

Тип здания: Жилое здание

Отдельный вход: ✓

Этажность здания: 1Э

8 (495) 369-01-33 доб.118

Алексей Юрьевич

Присылать на почту

Заказ на просмотр

ХОТИТЕ ПОЛУЧИТЬ НОВЫЕ
ОБЪЕКТЫ РАНЬШЕ ВСЕХ?

Ваш Email

Подписаться

это бесплатно

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

Если вы считаете, что информация об объекте устарела, неточна, пожалуйста, напишите нам, мы все исправим!

Пожалуйста

<https://www.apex-realty.ru/view.php?id=187283>

https://multilisting.su/g-moskva/sale-free-appointment/10563374-272-0-m-69000000-rub-pr-kt-michurinskiy

цена: 69 000 000 ₽

Эксклюзив

ЖК «Купавна 2018»

Варианты отделки на выбор. Разнообразные планировки. Меньше года до сдачи. Зонный!

Узнать больше [купавна2018.ru](#)

✓ собственник
ID 69036174045
объявление № 10563374 на сайте multilisting.su
Q Проверить этот участок перед тем, как купить его
площадь: 272.0 м кв
адрес: г Москва, пр-кт Минуринский, 10/1
район: Раменки

Продается помещение на первом этаже жилого комплекса. Все помещения сданы в аренду. В помещениях расположены: офисы, школа английского языка, медицинский центр, салон красоты, массажный салон.

Twitter VK Facebook Odnoklassniki Google+ ИМ @пожалуйста

<https://multilisting.su/g-moskva/sale-free-appointment/10563374-272-0-m-69000000-rub-pr-kt-michurinskiy>

https://multilisting.su/g-moskva/sale-office/5193630-219-0-m-45000000-rub-pr-kt-michurinskiy

Недвижимость / Москва / Продажа офисов / Раменки / пр-кт Мичуринский / объявление № 5193630 / показать

Обновлено больше года назад Просмотр: всего 8, сегодня 1



цена: 45 000 000 ₽


Эксклюзивные видовые апартаменты!

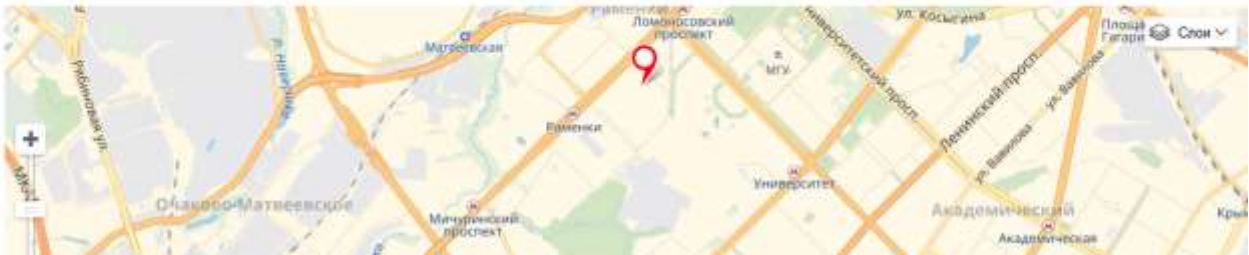
Узнать больше t.me/multilisting38

✓ **собственник**
 ID: 84957340121
 объявление № 5193630 на сайте multilisting.su
 Проверить этот офис перед тем, как купить его
 площадь: 219.0 м.кв.
 адрес: г Москва, пр-кт Мичуринский, 11/1
 район: Раменки

Продается офисное помещение на 1-м этаже жилого дома. Отдельный вход с улицы. Окна на две стороны (во двор и на улицу). Один собственник - юридическое лицо. В собственности 12 лет. Дом 2001 года постройки. Имеется огороженная территория с КПП. В пешей доступности две станции метро - Ломоносовский проспект и Раменки. Просьба звонить в будние дни с 9-00 до 17-00. Михаил (это не агентство - я сотрудник компании-собственника)


 или [показать](#)




<https://multilisting.su/g-moskva/sale-office/5193630-219-0-m-45000000-rub-pr-kt-michurinskiy>
<https://multilisting.su/g-moskva/sale-office/5193630-219-0-m-45000000-rub-pr-kt-michurinskiy>

Объекты-аналоги для доходного подхода

www.kvmetr.ru/object/21030190/

Регистрация Войти Новое объявление В f t g+

Сдам в аренду помещение свободного назначения 368.70 м², 650 000 Р за месяц, Мичуринский проспект 29, город Москва



Стоимость аренды **650 000 Р** за месяц
 ≈9 303 \$
 ≈8 057 €

Адрес город Москва, ЗАО, Раменки, Мичуринский проспект, 29

Станция метро Раменки – 180 метров (-2 мин. пешком)
 Ломоносовский проспект – 1,4 км (-17 мин. пешком)
 Проспект Вернадского – 2,2 км (-27 мин. пешком)

Площадь 368,70 м²

Описание Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский пр-т, д.29, 2 мин. пешком от метро Раменки, 1-ая линия домов, 1-ый этаж 17-ти этажного жилого дома, общая площадь помещения 368,7 кв.м, высота потолка 3,2 м, 3 отдельные входы: 1 – с фасада, 2 – со двора. Все коммуникации, собственная система приточно-вытяжной вентиляции с выходом на крышу, электричество – 64 квт, смешанная планировка, 2 санузла, состояние рабочее, территория огорожена и охраняема - с доступом клиентов к помещению. Под ресторан, медицинский центр, представительский офис, шоу-рум. Прямая аренда арендная ставка 1762 руб./кв.м/мес (650000 руб./мес, включая НДС), коммунальные услуги оплачиваются Арендатором дополнительно.
 • до метро Раменки 2 минут пешком

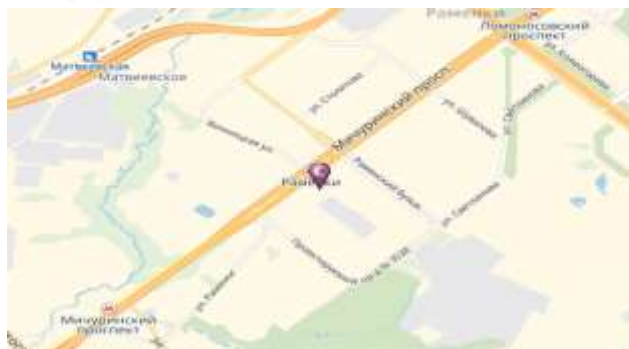
Обновлено 12 Сентябрь 2018

ID объекта 21030190



Шагирова Роза Гайсоевна

+7 (916) 9766475



<http://www.kvmetr.ru/object/21030190/>

<https://bazametrov.ru/offers/9125482>

СВОБ. НАЗНАЧ. 120М² - МИЧУРИНСКИЙ ПРОСПЕКТ, 7К1



КОНТАКТЫ

Менеджер

Телефон владельца:
79254490906, 79670799685

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

Аренда: 247 000 руб. / мес.

Площадь: 120м²

Метро: Университет

[Подробнее](#)

Всего просмотров: 264
Просмотров за сегодня: 1
Обновлено: 01.09.2018 13:29:09

★★★★★ 4.5 / 10



О ПОМЕЩЕНИИ

Аренда:	247 000 руб. / 247000 руб. за м ² в год
Общая площадь:	120 м ²
Комиссия/Тип договора:	комиссия 0%, прямая аренда
Адрес:	Москва, Мичуринский проспект, 7К1
Ближайшие станции метро:	Университет

БЕЗ КОМИССИИ! Предлагается в аренду помещение свободного назначения с отдельным входом с улицы, первая линия домов, первый этаж, злитный ЖК "Шуваловский", место для размещения вывески, прямая долгосрочная рублевая аренда, мощность 30 кВт, приточно-вытяжная вентиляция, потолок 4 м, стиличная бесплатная парковка, свободный доступ (не огорожено), возможен круглосуточный режим работы, бывший салон красоты, состояние: "за выездом арендатора", монолитно-кирпичный дом, скоро открытие новой станции метро "Ломоносовский пр-т". Рассматриваем под салон красоты, магазин, офис продаж и т.д. 89254490906 Елена.



ЖК «Купавна 2018»

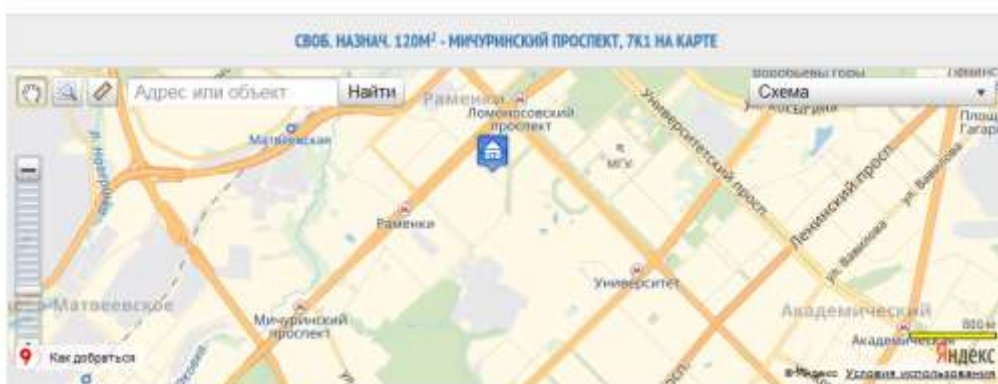
Варианты отделки на выбор. Разнообразие планировок. Меньше года до ключей. Звоните!

[Узнать больше](#)

kupavna2018.ru

Приветствие и регистрация на нашем сайте. Застройщик: ООО «Квадра-Групп»

Иванов Дмитрий



<https://bazametrov.ru/offers/9125482>

<https://bazametrov.ru/offers/14315929>

СВОБ. НАЗНАЧ. 155М² - РАЙОН РАМЕНКИ, МИЧУРИНСКИЙ ПРОСП., 11К1...



КОНТАКТЫ

Менеджер

Телефон владельца: +7 926 524-30-37

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

Аренда: 350 000 руб. / мес.

Площадь: 155м²

Метро: Университет

[Подробнее](#)

Всего просмотров: 305

Просмотров за сегодня: 1

Обновлено: 03.09.2018 13:27:35

★★★★★ 4.8 / 26



О ПОМЕЩЕНИИ

ДОПОЛНИТЕЛЬНО

Аренда:	350 000 руб. / 27 097 руб. за м2 в год
Общая площадь:	155 м ²
Комиссия/Тип договора:	без комиссии, прямая аренда
Адрес:	Москва, район Раменки, Мичуринский просп., 11К1
Ближайшие станции метро:	Университет
Округ:	ЮЗАО
Тип строения:	Жилой фонд

Иван. Вашему вниманию предлагается. Прямая аренда нежилое помещение в элитном районе ЗАО общей площадью 155,3 кв.м./ЖК «Коллекция». Микрорайон полностью заселен и обустроен, есть вся инфраструктура. В 5 минутах пешком строится метро «Ломоносовский проспект». Высота потолков 3,5 м., с выделенной электрической мощностью 36,4 кВт. В помещении 2 отдельных входа, хороший ремонт (полы - плитка, потолки, вентиляция, кондиционеры и т.д.) Рассмотрим под различные виды деятельности, отделение банка, офис, магазин. Обращайтесь дамы господа буду рад сотрудничеству.)



Помещение под магазин

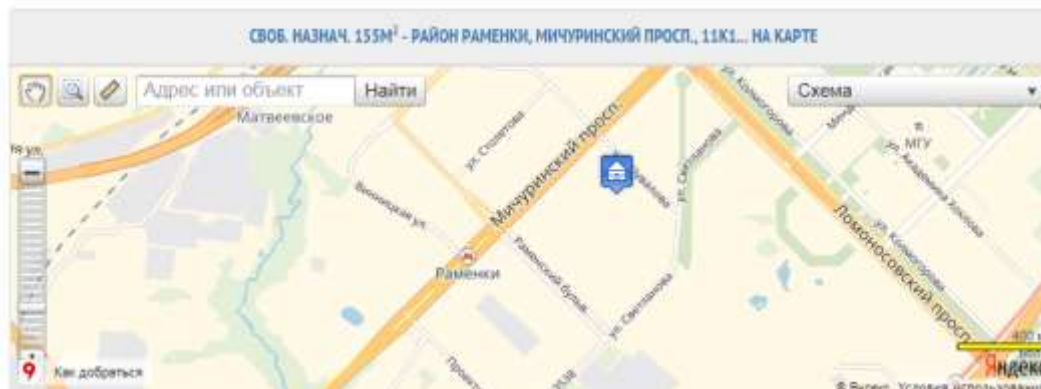
Нежилое помещение в новых корпусах ЖК от 3,5 млн. р! Бизнес-ипотека! Закажите звонок!

Узнать больше

commercial-4131.ru

Прочитать декларацию на рекламном сайте. Застраховано ООО А1311

Иван С. Директ



<https://bazametrov.ru/offers/14315929>

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " " 15 МАЙ 2009 г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: ВАМ(МКИ)11564 от "10" июня 1998 г. ФОНД ИМУЩЕСТВА Г. МОСКВЫ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АСТА"
ИНН/КПП: 7729115757/772901001
Место нахождения: г.МОСКВА, просп. МИЧУРИНСКИЙ, д.37
Зарегистрировано: 16.01.1992г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, ОГРН: 1037700074940

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, просп. МИЧУРИНСКИЙ, д.37
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 78,5 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке

Кадастровый (или условный) номер: 35760

Существующие ограничения (обременения) права: ИПОТЕКА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» декабря 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/06-003/2000-276
Этой вписаны изменения по заявлению № 77-77-07/039/2009-438

« 15 МАЙ 2009
Регистратор

МАЗУРЕНКО Т.А.

Серия **77AK** **189403**

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН			
НА ЧАСТЬ	1	этаж	<u>КВАР. ПОМЕЩ.</u> № IV(ком.1,3-9)
КОРП. (СТР.) №	()	ДОМ №	37
ПО (УЛ./ПЕР.) Мичуринский просп.			
Западный административный округ		г. МОСКВЫ	

h = 2.65 м

1 й этаж

i Западное №2
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

<p style="text-align: center;">Разрешение на произведенное переоборудование В кварт./пом. IV(ком.1) Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставлено 1 сентября 2008 г. Исполнитель Данилина Т. В. <i>Дан</i> Проверил Данилина Т. В. <i>Дан</i></p>	<p style="text-align: center;">Поэтажный план составлен по состоянию на 1 сентября 2008 г. Исполнитель <u>Данилина Т. В. <i>Дан</i></u> Проверил <u>Данилина Т. В. <i>Дан</i></u> 9 апреля 2013 г.</p>
---	--

Масштаб 1: 200

Западное N 2 ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мичуринский просп., 37

стр. 1

Помещение N IV Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 1.09.2008

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1)

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	тамбур	4,5			4,5			учрежд.	265
	3	коридор	14,9			14,9			учрежд.	
	4	кабинет	20,0	20,0					учрежд.	
	5	кабинет	14,8	14,8					учрежд.	
	6	уборная	1,4			1,4			учрежд.	
	7	кабинет	9,1	9,1					учрежд.	
	8	умывальная	1,8			1,8			учрежд.	
	9	коридор	12,0			12,0			учрежд.	
Итого			78,5	43,9	34,6					
---Нежилые помещения всего			78,5	43,9	34,6					
в т.ч. Учрежденные			78,5	43,9	34,6					

Экспликация на 1 странице

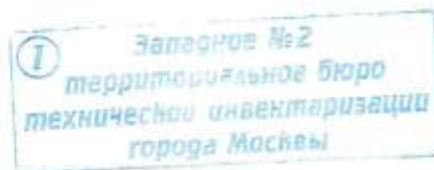
9.04.2013 г.

Исполнитель

Фаму

Данилина Т.В.

33 72 300165



02 72 12 0032661

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

98 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

