

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

24 декабря 2018 г.

Конкурсному управляющему ООО «Металинвест» Шангареевой Ю.З.
117393, г. Москва, ул. Архитектора Власова, д. 37, к. 1, кв. 67

Уважаемая Юлия Зуфаровна!

В соответствии с Договором № 185-Н-18 от 20 декабря 2018 г. оценщиком ООО «Независимая экспертиза XXI век» была определена рыночная стоимость объекта недвижимого имущества.

Объект оценки: Недвижимое имущество - нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003017:3891), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3.

Оценка произведена на основании представленной документации, осмотра объекта оценки и информации, представленной Заказчиком.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

ООО «Независимая экспертиза XXI век» не проводило в рамках этой работы проверку предоставленной ему Заказчиком информации, используемой в настоящем отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение по содержанию и надежности данной информации.

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущество - нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003017:3891), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3, по состоянию на 20 декабря 2018 года округленно составляет **без учета НДС:**

25 322 000 (Двадцать пять миллионов триста двадцать две тысячи) рублей

Оценщик _____ *Н.Н. Маркова*

Генеральный директор
ООО «Независимая экспертиза XXI век» _____ *В.А. Бацких*



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ . 7	7
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЁМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	9
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
8.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ ПО СОСТОЯНИЮ НА НОЯБРЬ 2018 ГОДА	21
8.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
10.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	54
10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	55
10.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	57
10.3.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ) ОБЪЕКТА. 58	
10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	76
<i>Расчет арендной платы</i>	<i>77</i>
10.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПОМЕЩЕНИЙ	106
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	110
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	111
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ	112
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	113
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	113
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ НА ОЦЕНКУ	115
ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	118
ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА	124

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Объект оценки	Объект недвижимого имущества: Недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003017:3891), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3.
Состав объекта оценки	Объект оценки не имеет составных частей
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на объект недвижимости
Правообладатель объекта недвижимости	ООО «Металинвест»
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2018 № 99/2018/199008117
Наличие обременений	Оценка проводилась в предположении отсутствия обременений.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для купли-продажи объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата осмотра объекта оценки	20 декабря 2018 г.
Дата оценки	20 декабря 2018 г.
Форма отчета	Письменная, полный отчет
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщики будут исходить из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и ее проверка проводиться не будет. 2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза предоставленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект проводится не будет. 3. Оценщик не будет нести ответственность за результаты оценки объекта, в случае наличия скрытых дефектов, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. Предполагается, что техническое состояние объекта оценки адекватно его внешнему виду и техническому описанию, представленному Заказчиком. 4. Составляемый отчет содержит обоснованное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.	Представлена в соответствующих главах отчета.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В общих положениях п. 1.2 каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности».

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;

- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 24 октября 2014 г. № 611.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями:

- Стандарты и правила оценочной деятельности «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости» (утверждены Решением Совета Партнерства «СМАО»), в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки;

- Правила деловой и профессиональной этики «Сообщество специалистов – оценщиков «СМАО» (утверждены Решением Совета Партнерства «СМАО»).

- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.



3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на объект недвижимости или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Право на объект недвижимости считается достоверным. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Предполагается, что при различии даты осмотра объекта оценки и даты оценки изменения, влияющие на стоимость, отсутствуют.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Оценщик, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводил инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными и конечными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там где возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических, социальных и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

11. Предоставленные Заказчиком для оценки документы приложены к Отчету. При оценке Оценщик предполагает, что вся представленная информация достоверна и соответствует полностью юридическому и физическому состоянию объекта оценки.

12. Все расчеты в рамках данной оценки выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного Отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.

13. Оценщик прилагает в Приложении к Отчету об оценке принт-скрины объявлений – аналогов объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках подходов. Оценщик не несет ответственность за ошибки или неточности, которые могут содержаться в объявлениях с аналогами объектов сравнения.

14. Оценка выполнена в предположении отсутствия обременений.



4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЁМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости объекта оценки включал следующую последовательность:

1. Сбор информации о составе, размерах, техническом состоянии и способе использования оцениваемого имущества;
2. Интервьюирование Заказчика с целью сбора информации о состоянии и эксплуатационных характеристиках объекта;
3. Анализ местоположения оцениваемого объекта;
4. Анализ рынка аналогичной недвижимости;
5. Оценка стоимости объекта с использованием выбранных подходов;
6. Обобщение результатов, полученных различными подходами к оценке, и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление настоящего Отчета.



5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Металинвест»
Адрес юридический	117461, г. Москва, ул. Каховка, дом 33, корп. 1
ИНН, КПП	ИНН 7727523983; КПП 772701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	№ 1047796794605 от 20.10.2004

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Маркова Наталья Николаевна
Место нахождения оценщика	г. Москва, 111123, г. Москва, Электродный проезд, д.6, оф.59
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Свидетельство № 160 от 04.05.2007 о членстве в СРО СМАО (местонахождение СМАО: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, № 0001 от 28.06.2007 в едином государственном реестре СРО)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №437644 от 28.12.2001 Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Дополнительные документы	Свидетельство о повышении квалификации № 1873 от 26.03.2004 г. Государственного университета по землеустройству; Свидетельство о повышении квалификации № 0673/2007 от 29.10.2007 при НОУ «Институт профессиональной оценки» Удостоверение о повышении квалификации Государственного университета по землеустройству 00042/км от 14.05.2014;
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Полис СПАО «Ингосстрах» обязательного страхования гражданской ответственности оценщика № 433-014597/18 от 06.03.2018, срок действия с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 5 000 000 рублей
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 002416-1 от 25.01.2018
Стаж работы	16 лет
Контактные данные	Контактный тел.: (495) 795-06-88 Адрес: 111123, г. Москва, Электродный проезд, д.6, оф.59 Эл почта: ne21@mail.ru
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертиза XXI век»; Краткое наименование: ООО «Независимая экспертиза XXI век».
Сведения о страховании ответственности	Полис СПАО «Ингосстрах» № 433-014587/18 от 06.03.2018, срок действия с 18.03.2018 по 17.03.2019, сумма страхования ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.



Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	№ 1027739218660 от 19.09.2002
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридический/почтовый адрес: 111123, г. Москва, Электродный проезд, д.6, оф.59
Членство Исполнителя в объединениях юридических лиц, осуществляющих оценочную деятельность	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО» № 104 от 14.10.2004; Сертификат «СМАО» о соответствии Исполнителя требованиям статьи 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ № 0002 от 03.04.2018; Свидетельство о членстве в МТПП № 124-772 от 09.06.2003.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

Сведения о независимости Исполнителя и Оценщиков

Оценка Объекта оценки проводилась Оценщиком Исполнителя при соблюдении требований к их независимости, предусмотренных законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. У Оценщика и Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком - оценки объекта оценки

Договор № 185-Н-18 от 20 декабря 2018 г. между Заказчиком – ООО «Металинвест», и Исполнителем – ООО «Независимая экспертиза XXI век».

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: Недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003017:3891), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

При расчете рыночной стоимости Объекта оценки был использован сравнительный и доходный подходы.

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб. с НДС	не применялся	0,00%
Сравнительный подход, руб. с НДС	27 781 000	50,00%
Доходный подход, руб. с НДС	31 978 000	50,00%
Средневзвешенная стоимость, руб. с НДС	29 879 500	Двадцать девять миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч пятьсот рублей

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки: нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003017:3891), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3, по состоянию на 20 декабря 2018 года округленно составляет с учетом НДС (18%):

29 880 000

(Двадцать девять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч) рублей

Допущения, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Исполнителем не проводилась юридическая экспертиза прав собственности на оцениваемый объект. Исполнитель не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемый объект считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

- Исполнитель использовал информацию, предоставленную Заказчиком. Исполнитель не проводил ее проверку и рассматривал ее как достоверную, поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов.

- Сведения, полученные Исполнителем из внешних источников, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации большую,

чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.

- В Отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Исполнитель отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.

- Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки.

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) в целях, отличающихся от цели проведения оценочных работ, указанной в пункте 1. Отчета.

- Исполнитель сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе проведения оценки. Материалы отчета полностью или частично не могут быть переданы третьим лицам за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

- Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, подписавшими Отчет. Исполнитель не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценке подлежат следующие объекты:

Объект недвижимого имущества: нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003017:3891), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3

Имущественные права на объект оценки

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Правообладатель объекта недвижимости	ООО «Металинвест» согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2018 № 99/2018/199008117
Наличие обременений	Обременения не зарегистрированы.

Реквизиты правообладателя (собственника) объекта оценки

Наименование	ООО «Металинвест»
Адрес юридический	117461, г. Москва, ул. Каховка, дом 33, корп. 1
Реквизиты	ИНН 7727523983; КПП 772701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	№ 1047796794605 от 20.10.2004

Обременения, связанные с объектом оценки

Оценка выполнена в предположении отсутствия обременений.

Физические свойства объекта оценки

Оценке подлежит объект недвижимого имущества:

Недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003017:3891), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3.

Одним из основных факторов, определяющих стоимость объекта недвижимости, является его местоположение.

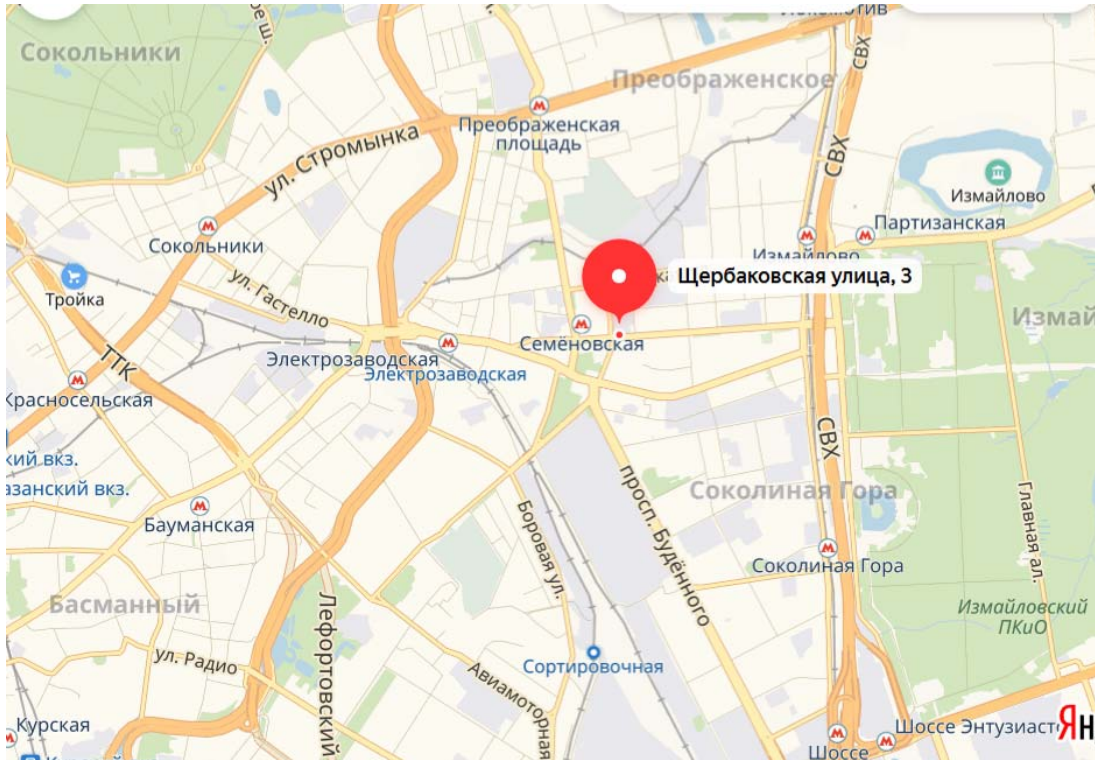


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте

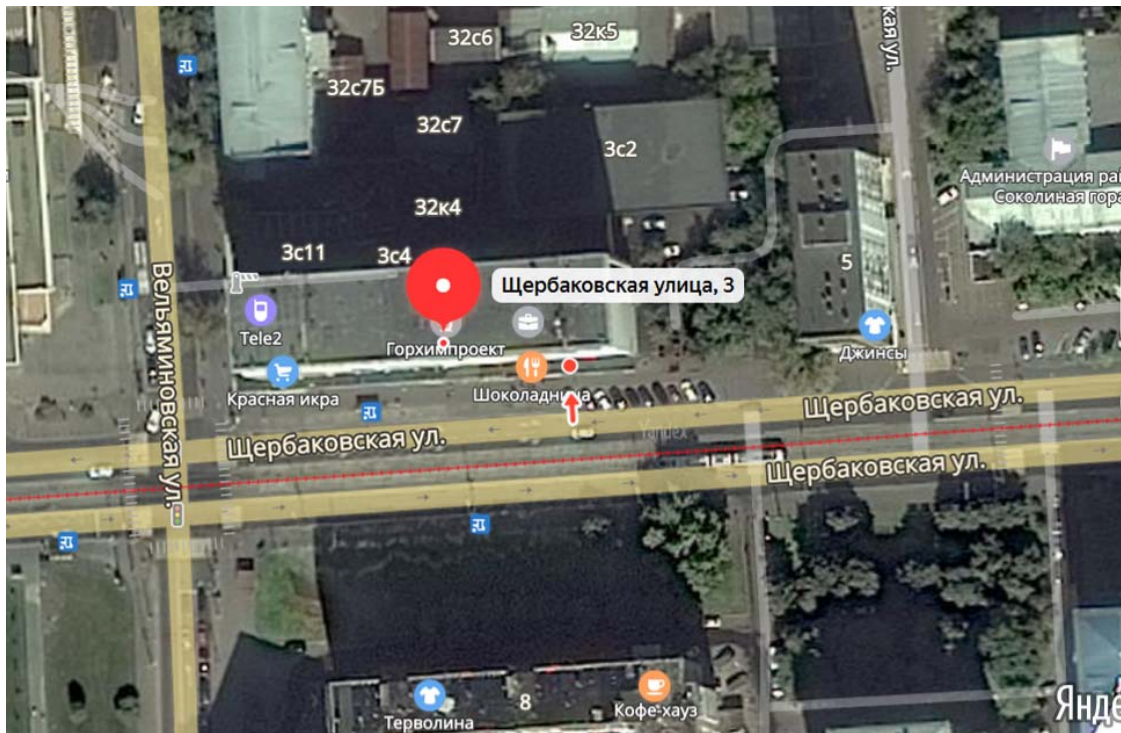


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте

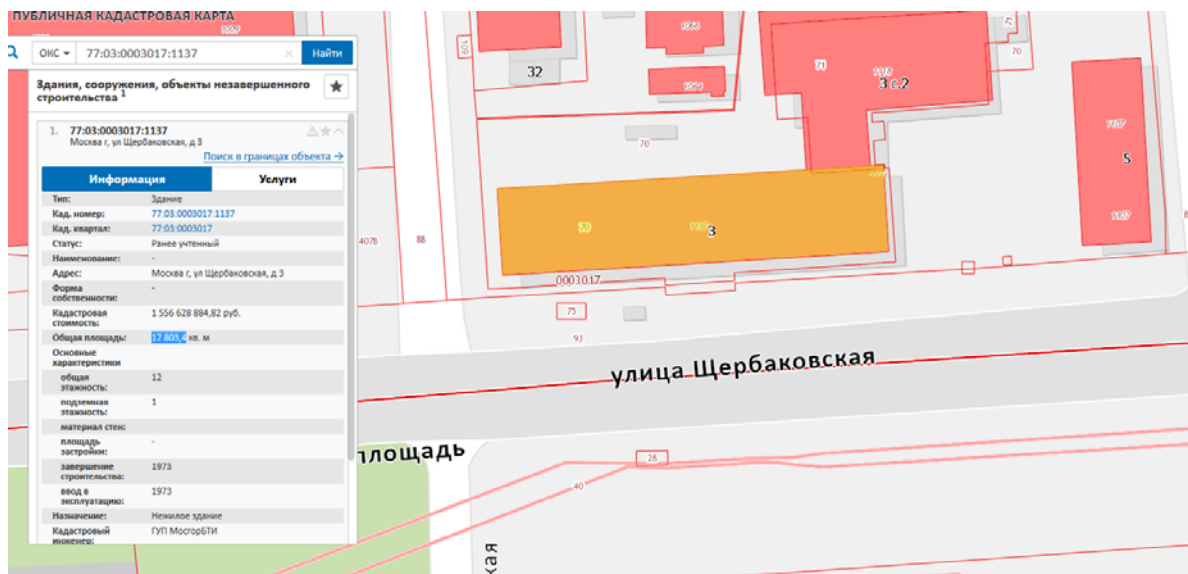


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на кадастровой карте

Характеристика¹

Соколиная гора - старый промышленный район Москвы, история которого насчитывает более 350 лет.

Строительство фабрик, заводов, развитие науки и создание научно-исследовательских институтов позволило из фабричной окраины вывести район в ряд ведущих индустриальных и научных районов Москвы.

И сегодня район сохраняет свою промышленную специфику, занимая достойное место среди других индустриальных районов Москвы.

Территория района – 796,1 га, промышленность занимает приблизительно 435 га.

В районе 19 маршрутов пассажирского транспорта: троллейбусы № 22, 25, 32, трамваи № 34, 36, 38, 11, 43, 46, 32, 2, 50, автобусы № 36, 86, 141, 254, 702, 783, 83;

- 3 станции Метрополитена "Семеновская" и "Электrozаводская" Арбатско-Покровской линии (протяженность в границах района 2,5 км), «Шоссе Энтузиастов»;

- 6 отделений связи.

Общая численность населения района – 87,4 тыс. человек, проживающих в муниципальном жилье, ЖСК и ведомственных домах.

На территории расположено порядка 100 предприятий и организаций.

Промышленность представлена предприятиями машиностроения и металлообработки, станкостроения, строительными организациями, транспорта, связи; и предприятиями выпускающими оборудование для орбитальных станций, медицинскую аппаратуру, а также легкой и текстильной промышленности.

Научные организации включают НИИ полупроводниковых приборов, радиоэлектроники, автомобильной электроники, космических систем и гидрометеорологической аппаратуры.

Многие предприятия продолжают наращивать темпы роста производства, успешно работают над разработкой новых технологий, производством новых изделий.

Наиболее крупные из них: ФГУП НПЦ "Газотурбостроения «Салют»", ОАО "Московский завод тепловой автоматики", ОАО ММЗ "Вымпел", ОАО "Московский инструментальный завод", ОАО "Московский завод электромеханизмов", ОАО

¹ <https://sokolinka.mos.ru/district/characteristics/>

«Деревообрабатывающий комбинат № 9», ЗАО "Красная Заря", ОАО "Московская шерстопрядильная фабрика", ОАО "Старт", ОАО АКБ "Якорь", ФГУП ГНПП «Базальт», ОАО «Аэроприбор «Восход», ФГУП «ЦЭНКИ - КБТХМ», ОАО НПП «САПФИР», ОАО «Концерн Моринформсистема-АГАТ», ФГУП «Государственный завод медицинских препаратов», ФГУП КБ ПМ.

На территории района функционирует 708 предприятий, относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая предприятия торговли, общественного питания, бытовых услуг, жилищно-коммунальной сферы и наукоемких предприятий.

Значительная доля предприятий малого бизнеса района, располагается на площадях предприятий района, участвует в производственных процессах, реализации продукции через торговую сеть.

Малый бизнес потребительского рынка работает во всех сферах услуг, по которым на сегодня в районе сформирован полный комплекс. Гармоничное развитие района, его плотность населения определяет потребность в торговых площадях, поэтому потребительский рынок постоянно развивается, насыщается товарами местного производства, а потому востребован жителями. Кроме того, большая часть предприятий малого бизнеса размещена в приближенных территориях массового проживания населения района и являются предприятиями шаговой (пешеходной) доступности.

Для координации деятельности предприятий малого бизнеса в районе создан и работает Совет промышленников и предпринимателей района Соколиная гора.

Управа района Соколиная гора стремится максимально удовлетворить потребности в услугах потребительского рынка как жителей района, работников предприятий, так и гостей района. Большая работа ведется по созданию магазинов шаговой (пешеходной) доступности, уменьшению доли неорганизованного рынка, развитию сетевой торговли и организации выставок – ярмарок товаропроизводителей Москвы и Регионов России, а также Республики Беларусь.

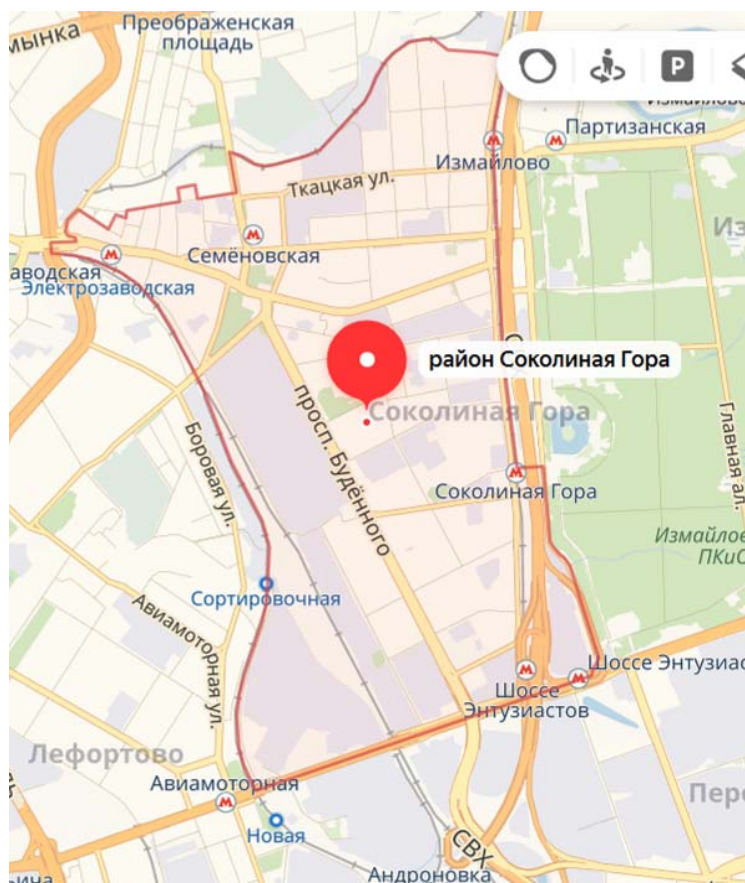


Рисунок 4. Карта района

Таблица 1. Основные характеристики здания, в котором расположено оцениваемое помещение, и оцениваемого помещения

Наименование показателя	Характеристика
Описание первичного объекта (здание)	
Город	Москва
Округ	Восточный (ВАО)
Район	Соколиная Гора
Адрес	г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3
Функциональное назначение здания	Офисно-торговое
Кадастровый номер	77:03:0003017:1137
Год постройки	1972
Общая площадь здания, кв. м	17 803,4
Количество надземных этажей	12+технический (чердак)
Подземный этаж	1
Материал стен	Кирпич
Фундамент	Ж/бетонный Железобетонные плиты
Перекрытия:	
-чердачные	
-межэтажные	
- подвальные	
Описание оцениваемого объекта	Недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м, кадастровый номер 77:03:0003017:3891
Общая площадь помещения по документам, кв. м	717,10
Этаж расположения	Технический этаж № 0
Проемы оконные	Стеклопакет

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Наименование показателя	Характеристика
Проемы дверные	Филленчатые
Отделка стен	Частично окрашены
Отделка потолков	Частично окрашены
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Все необходимые
Тип помещения	Встроенные помещения
Высота помещений, м	Нет данных
Устаревания	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений, используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме, в результате чего устаревания не выявлено

Износ объекта оценки

Таблица 2. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Нормальное	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Ист. данных: www.valnet.ru, информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ.

При определении состояния качества отделки Оценщик использовал следующую градацию.

Таблица 3. Градация состояния качества зданий/помещений

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены



Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
	слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Физическое состояние зданий оценивается как удовлетворительное – требуется проведение ремонта. Устареваний у объекта оценки обнаружено не было.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии документов:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2018 № 99/2018/199008117

Копии документов представлены в приложении к отчету.

Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая справка не предоставлена. Отсутствие балансовой справки не влияет на итоговый результат рыночной стоимости.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таковых характеристик оценщиком не выявлено.

7.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату проведения оценки – не используется по назначению.



**7.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ,
СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Такие данные Оценщиком не выявлены.

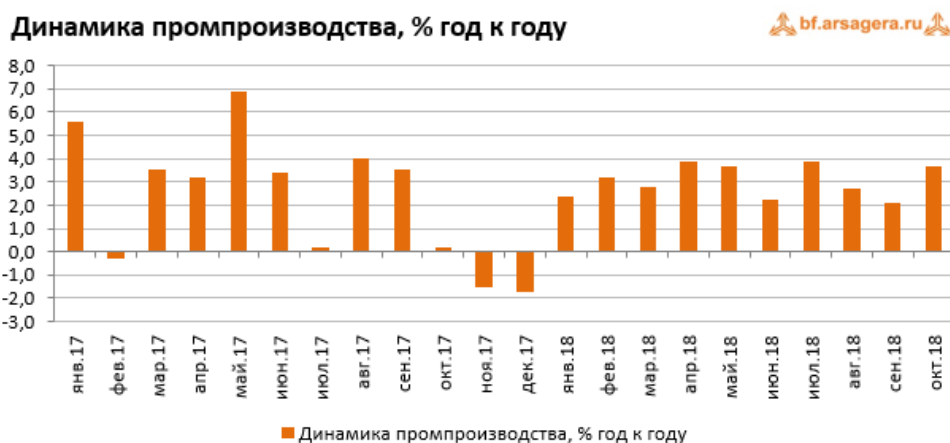
Фотографии объекта недвижимости представлены в приложении к Отчету.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ ПО СОСТОЯНИЮ НА НОЯБРЬ 2018 ГОДА²

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в октябре (здесь и далее: г/г) ускорился до 2,5% после роста на 1,1% месяцем ранее. По итогам января-октября 2018 года ведомство оценивает рост ВВП в 1,7%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

По данным Росстата, в октябре 2018 года рост промышленного производства ускорился до 3,7% после увеличения на 2,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре 2018 года промпроизводство прибавило 0,3%. По итогам десяти месяцев промышленное производство выросло на 3%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 7,4% после увеличения на 6,9% в сентябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» вернулся рост (+2,7%) после снижения на 0,1% в сентябре. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск снизился на 3,2% после сокращения на 0,4% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «Водоснабжение» замедлился до 4,8% после скачка в сентябре на 6%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Август'18	+4,5	+2,2	+0,1	+5,5
Сентябрь'18	+6,9	-0,1	-0,4	+6,0
Октябрь'18	+7,4	+2,7	-3,2	+4,8
Январь-октябрь'18	+3,3	+3,2	+1,2	+0,4

Таким образом, промышленное производство в октябре усилило свой рост за счет ускорения темпов роста производства в добывающем и обрабатывающем секторах.

² По данным https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr/

bf.arsagera.ru	Январь-октябрь 2018	Октябрь 2018 / Октябрь 2017	Январь-октябрь 2018 / Январь-октябрь 2017
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	363	+3,4%	+6,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	461	+4,4%	+6,2%
Природный газ, млрд м3	524	+0,9%	+5,5%
Мясо скота, млн тонн	2,2	+14,8%	+12,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,0	-4,6%	+0,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,5	+6,9%	+0,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	109	+4,1%	-10,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,6	-6,5%	-4,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	17,5	-0,6%	-6,0%
Цемент, млн тонн	48,4	+10,5%	+0,9%
Бетон товарный, млн м3	25,3	-0,7%	-2,7%
Прокат готовый, млн тонн	51,3	-1,5%	+2,0%
Трубы стальные, млн тонн	10,1	-8,3%	+3,4%
Автомобили легковые, млн штук	1,3	+6,8%	+14,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	125	-14,4%	-1,3%

По итогам десяти месяцев 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля (+6,9%)**, **нефти (+6,2%)** и **природного газа (+5,5%)**, при этом добыча нефти продолжает ускоряться (+6,2% в январе-октябре 2018 года после увеличения на 1% за январь-сентябрь 2018 года). Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мяса скота** по-прежнему увеличивается (рост ускорился с 11,6% за 9 месяцев до 12% за январь-октябрь), однако производство мяса птицы в октябре сократилось, а рост с начала года практически сошел на нет. Производство ряда **стройматериалов** продолжает показывать отрицательную динамику, однако по некоторым позициям наблюдаются признаки замедления снижения или даже восстановления. В частности, в октябре производство **цемента** выросло на 10,5%, что привело к увеличению его выпуска с начала года на 0,9%. При этом наибольшее снижение с начала года в стройматериалах наблюдается по позиции **блоки и прочие сборные строительные изделия** (-6% после -6,7% по итогам 9 месяцев). В тяжелой промышленности производство **стальных труб** в октябре снизилось, при этом оно замедлило свой рост с начала года до 3,4% с 4,7% (по сравнению с динамикой за девять месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей (+14,7%)**. Кроме того, во второй половине ноября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-сентября 2018 года. Он составил 10,2 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 7,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде ускорился до 34,4% после 30,6% по итогам января-августа 2018 года.

Показатель	bf.arsagera.ru	Январь-август 2018 г.	Справочно: Январь-август 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+8 572,0	+5 665,3
Доля убыточных предприятий		30,8%	29,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Сальдированный результат
в январе-июле 2018 г., млрд
руб.

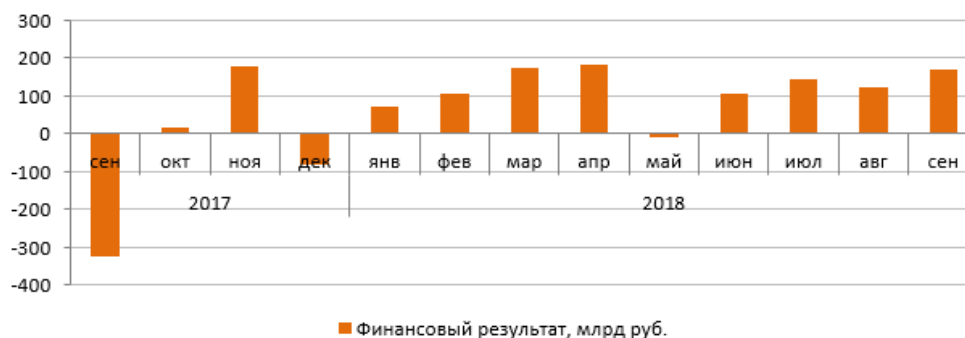
Январь-июль 2018 г. /
Январь-июль 2017 г.

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2018 г., млрд руб.	Январь-июль 2018 г. / Январь-июль 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+187,0	-4,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 121,2	+82,0%
Обрабатывающие производства	+2262,3	+24,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+446,6	+3,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+418,0	+1,5%
Водоснабжение	+22,3	+80,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1169,1	+54,9%
Строительство	+47,7	-38,1%
Транспортировка и хранение	+609,7	-18,5%
Информация и связь	+241,1	-4,4%

По итогам девяти месяцев 2018 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Добыча полезных ископаемых**» (сальдированный результат вырос на 82,8%), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+79,8%), а также «**Водоснабжение**» (+68,0%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «**Строительство**» (-35,2%).

Банковский сектор после 168 млрд руб. прибыли в сентябре, заработал 114 млрд руб. в октябре. При этом прибыль Сбербанк за этот же период составила 72,8 млрд руб. В октябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 18 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 ноября российские банки заработали 1,2 трлн руб. по сравнению с 693 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанк за 10 месяцев 2018 года составила 685,6 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по
месяцам



Говоря о прочих показателях банковского сектора в октябре, стоит отметить увеличение объема его активов на 1,7% (до 90,6 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 95 млрд руб. (+0,3%). Объем **розничного кредитования** вырос на 243 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 ноября 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 47,4 трлн руб. Мы ожидаем, что на фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%), возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Что касается потребительской инфляции, то недельный рост цен в ноябре держался на уровне 0,1-0,2%, а, по предварительным данным, по итогам месяца она составила 0,5%. В годовом

выражении по состоянию на 1 декабря инфляция могла увеличиться до 3,9% после 3,5% на 1 ноября, вплотную приблизившись к цели Банка России.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.



Месяц	2017	2018
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%
Сентябрь	-0,1%	0,4%
Октябрь	0,2%	0,5%

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В ноябре текущего года среднее значение курса снизилось с 65,9 руб. до 66,4 руб. за доллар в октябре. Ослаблению курса рубля могло способствовать среди прочего значительное снижение цен на нефть с начала месяца, превысившее 20%.

Динамика официального курса доллара США в 2018 г.

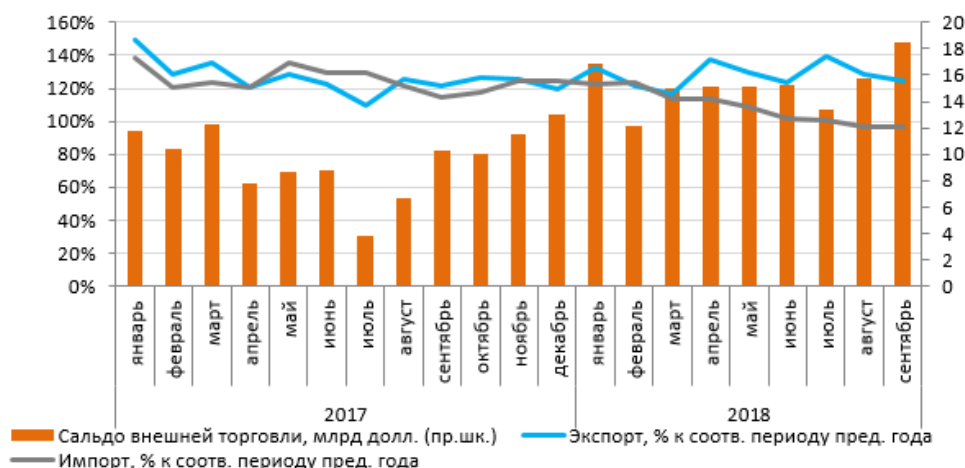


Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1
Сентябрь	68,1	65,6	67,7
Октябрь	65,6	65,8	65,9
Ноябрь	65,8	66,6	66,4

Существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. Во второй половине ноября Банк России опубликовал статистику внешней торговли товарами в январе-сентябре 2018 года.

По данным ЦБ, товарный экспорт по итогам января-сентября 2018 года составил 320,7 млрд долл. (+27,8%). В то же время товарный импорт составил 183,4 млрд долл. (+7,5%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 137,3 млрд долл. (+70,6%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно заметить, в августе-сентябре темпы роста экспорта замедлились после значительного скачка в июле, вместе с этим динамика импорта перешла в отрицательную область. В итоге продолжился рост положительного сальдо торгового баланса. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-сентябре 2018 г.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Млрд долл. США	Январь-сентябрь 2018 / Январь-сентябрь 2017, %
Экспорт, в т. ч.	320,7	+27,8
Топливо-энергетические товары	210,2	+35,4
Металлы и изделия из них, в т. ч.	33,0	+28,8
черные металлы	20,8	+33,1
цветные металлы	11,1	+21,2
Машины, оборудование и транспортные средства	18,5	+4,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	19,7	+13,3
калийные удобрения	1,3	-10,1
азотные удобрения	2,0	+15,8
Продовольственные товары и с/х сырье	17,7	+25,7
Импорт, в т. ч.	183,4	+7,5
Машины, оборудование, транспортные средства	82,9	+6,0
Продовольственные товары и с/х сырье	21,4	+4,1
Продукция химической промышленности	32,2	+10,6

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам девяти месяцев 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 35,4% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 28,8%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 13,3% на фоне роста экспорта **азотных удобрений** (+15,8%). Динамика экспорта **калийных удобрений** негативная, эта позиция показывает снижение на 10,1%. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **продукции химической промышленности** (+10,6%). В то же время ввоз **машин, оборудования и транспортных средств** увеличился на 6%, а рост импорта **продовольственных товаров и с/х сырья** замедлился до 4,1% с 7,6% месяцем ранее.

Показатель	bf.arsagera.ru		Изменение
	Январь-октябрь 2017	Январь-октябрь 2018	
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	22,3	87,9	> в 3,9 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	14,0	42,2	> в 3 раза
	1.11.17	1.11.18	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	424,9	459,6	+8,2%
	1.10.17	1.10.18	
Объем внешнего долга, млрд долл.	529,5	467,1	-11,8%

Пару слов следует сказать и о состоянии основных агрегатов платежного баланса страны. Положительное сальдо счета текущих операций по итогам десяти месяцев 2018 года выросло почти в 4 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что было вызвано ростом цен на экспортные товары при замедляющихся темпах роста импорта. Чистый вывоз частного капитала за этот же период вырос в 3 раза на фоне сокращения внешних обязательств банковским сектором, а также приобретения небанковскими секторами финансовых активов за рубежом.

Положительное сальдо текущего счета платежного баланса страны позволило продолжить наращивание золотовалютных резервов ЦБ. Год к году по состоянию на 1 ноября 2018 года объем международных резервов вырос на 8,2% преимущественно вследствие покупок иностранной валюты в рамках действующего бюджетного правила.

Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в октябре составил 2,5%, а по итогам десяти месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,7%;
- Промпроизводство в октябре 2018 года в годовом выражении увеличилось на 3,7%, а по итогам января-октября 2018 года промышленность показала рост на 3%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-сентябре 2018 года составил 10,2 трлн руб. по сравнению с 7,6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 1,2 п.п. до 30,2%;
- Банковский сектор в октябре заработал 114 млрд руб. прибыли. По итогам января-октября 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,2 трлн руб. по сравнению с 693 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Потребительская инфляция в ноябре 2018 года, по предварительным данным, составила 0,5%, при этом в годовом выражении на начало декабря инфляция выросла до 3,9%;
- Среднее значение курса доллара США в ноябре 2018 года выросло до 66,4 руб. по сравнению с 65,9 руб. в октябре на фоне снижения цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-октября 2018 года выросло в 3,9 раза до 87,9 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 3 раза до 42,2 млрд долл.

4.2. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»³:

Эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Операционные расходы составляют в среднем 18% от рыночной арендной платы. Коммунальные и эксплуатационные расходы составляют 60% от операционных расходов.

³ По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Операционные расходы (ОР)²:

- ✓ налог на имущество – 5%;
- ✓ платежи за земельный участок – 2%;
- ✓ расходы на страхование имущества – 1%;
- ✓ расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги – 30%;
- ✓ коммунальные расходы – 25%¹;
- ✓ эксплуатационные расходы – 35%;
- ✓ расходы на рекламу и маркетинг – 2%.

Эксплуатационные расходы (ЭР):

- ✓ диагностика систем отопления;
- ✓ охрана;
- ✓ уборка прилегающей территории;
- ✓ уборка мест общего пользования;
- ✓ вывоз мусора;
- ✓ уборка снега;
- ✓ обслуживание инженерных систем;
- ✓ мытье фасадов;
- ✓ ремонт;
- ✓ другие расходы.

4.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

На основании анализа наиболее эффективного использования и вышеизложенной сегментации оценщик определил, что данная недвижимость будет относиться к сегментам: коммерческой недвижимости в категории «офисные, торговые, бытовые услуги» (помещение свободного назначения).

4.2.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости Москвы по итогам 2 кв. 2018 г.⁴

Согласно исследованию RRG, во 2 квартале 2018 года на рынке продажи коммерческой недвижимости при снижении объема предложения наблюдался незначительный рост цены, а на рынке аренды ни объем предложения, ни цены существенно не изменились.

Судя по некоторому росту цен, на рынке продажи несколько вырос спрос на торговые помещения, в то время как на рынке аренды роста спроса ни по одному из сегментов не наблюдалось.

⁴ <https://www.cfo-russia.ru/issledovaniya/index.php?article=40302>

Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:

Хотя ни в центре, ни за его пределами цены почти не изменились, в целом по торговым помещениям наблюдался рост цен, что произошло из-за роста доли более дорогих помещений в центре. Арендные ставки снизились как в пределах Садового кольца, так и за его пределами, причем в первом случае – более существенно.

Арендные ставки по офисным объектам почти не изменились, в то время как цены по объектам в центре и за его пределами несколько выросли, причем в центре этот рост был выше. Общее снижение цен по офисам происходило за счет роста доли более дешевых объектов за пределами центра.

Цены продаж по производственно-складским помещениям за квартал немного снизились, а ставки почти не изменились.

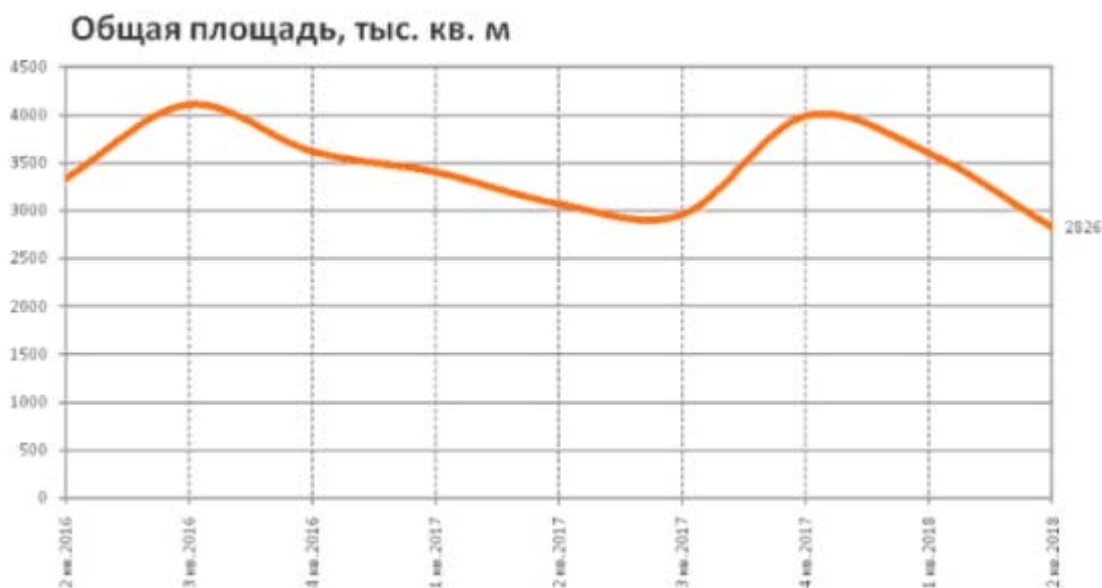
Судя по незначительности изменения ставок и цен, рынок продолжает стагнировать, при этом заметное снижение объема предложения на рынке продажи привело лишь к незначительному росту цен. Есть положительные небольшие сдвиги, что не может не радовать.

Как уже неоднократно указывалось ранее, быстрого выхода из стагнации в условиях системности существующих проблем ожидать не приходится.

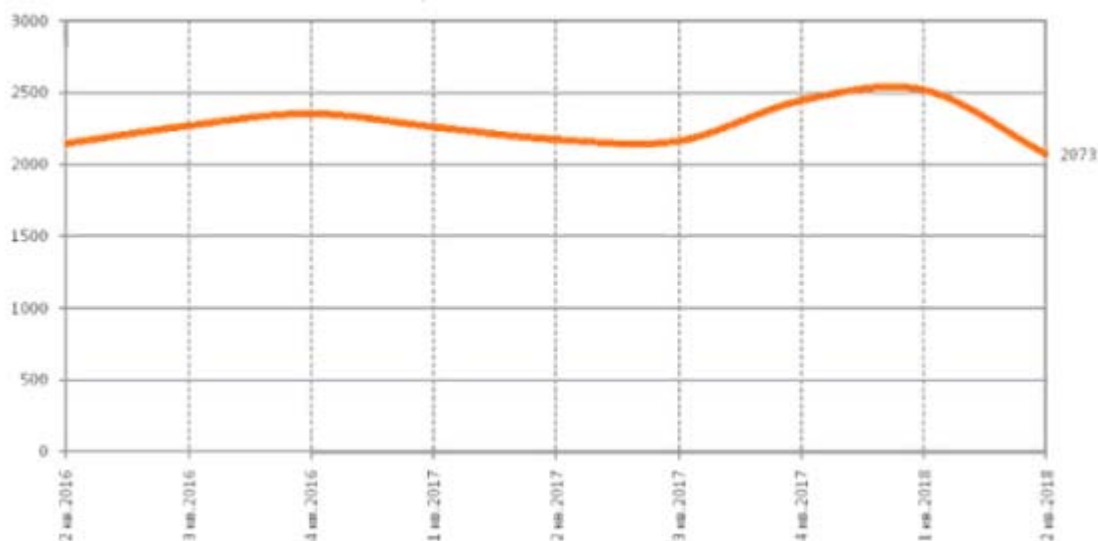
Объем предложения

Во 2 квартале 2018 года объем предложения снизился на 18% по количеству и на 22% по общей площади. За год, по сравнению с 2 кварталом 2017 года, объем предложения уменьшился на 5% по количеству и 8% по общей площади.

Всего во 2 квартале на продажу было выставлено 2 073 объекта общей площадью 2 826 тыс. кв. м.



Количество объектов, шт.



Ценовые показатели

Средневзвешенная цена во 2 квартале 2018 года выросла на 2% и составила 166 734 руб./кв. м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом эквиваленте за квартал также выросла на 11%, а за год – на 2% и составила 2 693 долл./кв. м. Общая стоимость объектов, предлагаемых на продажу коммерческой недвижимости, за квартал снизилась на 20%, а за год – на 14%, составив 471 млрд руб.

Незначительность роста цен при существенном снижении объема предложения может говорить о том, что эластичность спроса в условиях достигнутого насыщения рынка в настоящее время находится на низком уровне.

Средневзвешенная цена, руб./кв.м





Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
значение	2 073	471 240	2 826	1,36	166 734
к I кв. 2018	- 18%	- 20%	- 22%	- 5%	+ 2%
к II кв. 2017	- 5%	- 14%	- 8%	- 3%	- 7%

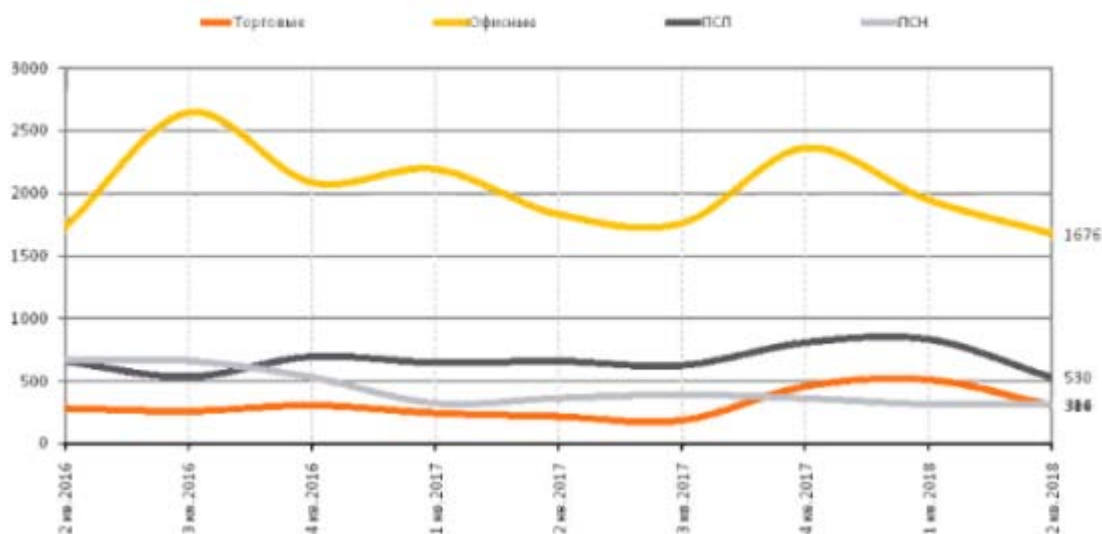
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

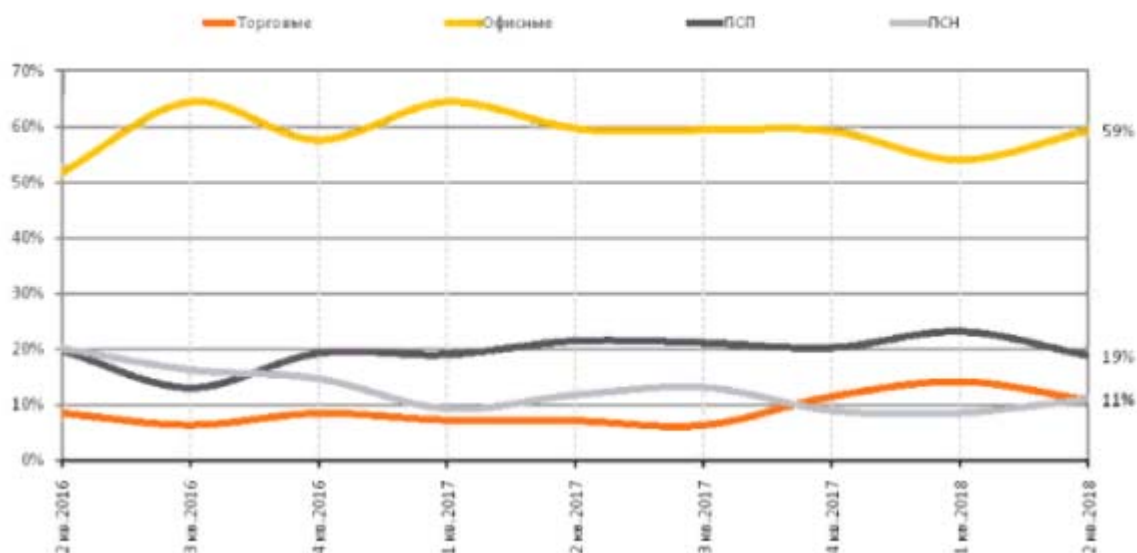
Объем предложения по общей площади во 2 квартале по сравнению с первым по торговой недвижимости сократился на 40%, по офисной – на 14%, по производственно-складским помещениям – на 36%, а по помещениям свободного назначения – не изменился.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению со 2 кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 41%, по офисной – снизился на 9%, по производственно-складским – на 20%, а по помещениям свободного назначения - на 14%.

Общая площадь по сегментам, тыс. кв.м

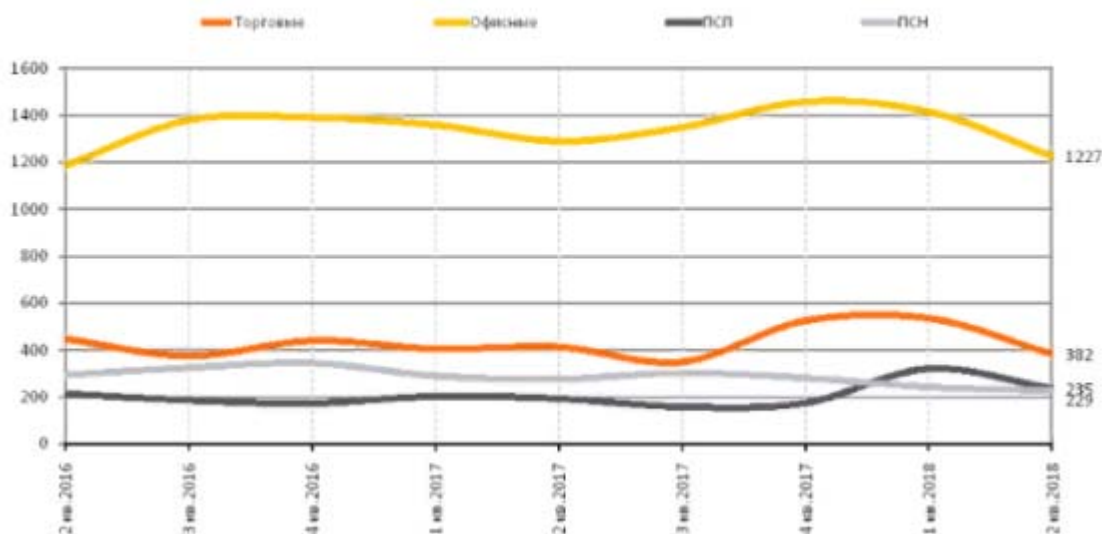


Доли сегментов по общей площади, %



В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (19%), производственно-складские (11%) и торговые помещения (11%).

Количество объектов, шт.



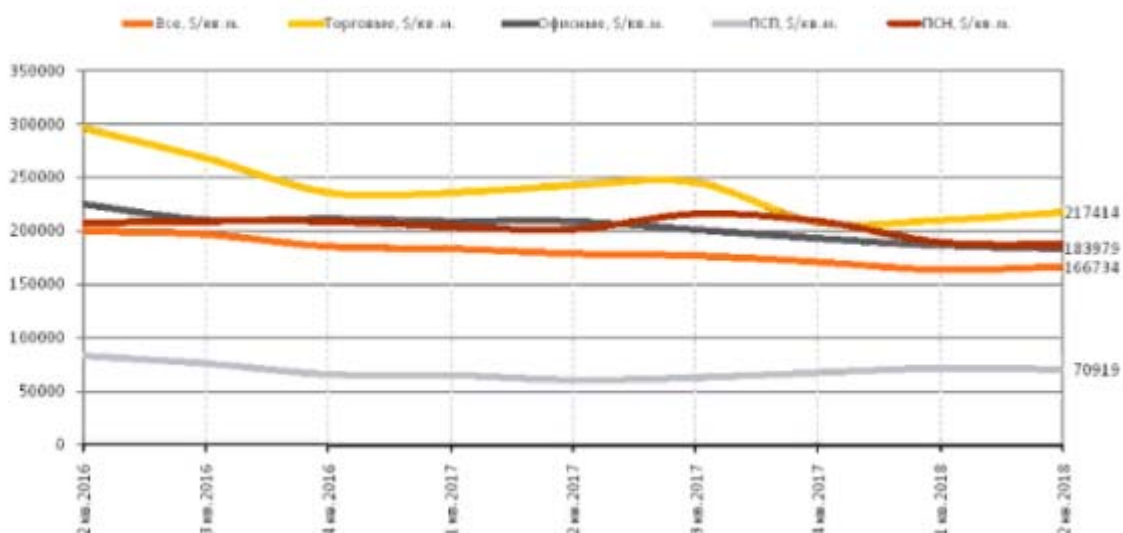
Ценовые показатели

За 2 квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 4% до 217 414 руб./кв. м, по офисной сократилась на 2% и составила 183 979 руб./кв. м, по производственно-складской – снизилась на 2% и составила 70 919 руб./кв. м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 1% до 187 030 руб./кв. м.

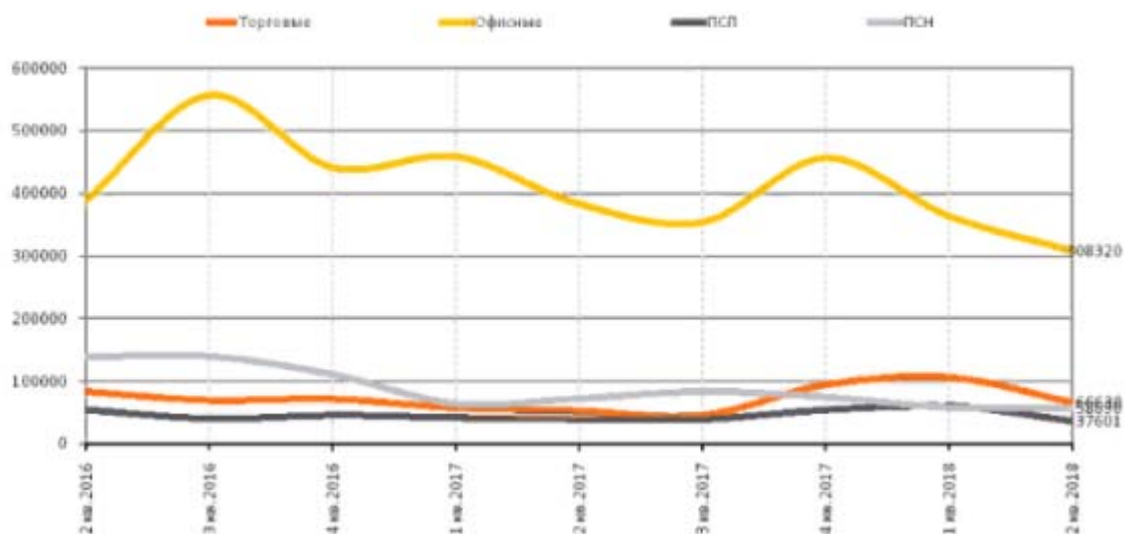
По сравнению со 2 кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 11% по торговой, на 12% – по офисной, выросла на 16% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 7% по помещениям свободного назначения.

Несущественное снижение цен за квартал по всем сегментам (кроме торговых помещений) указывает в целом на низкий уровень деловой активности.

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Общая стоимость, млн.руб.



Торговые	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
значение	382	66 630	306	0,80	217 414
к I кв.2018	- 29%	- 38%	- 40%	- 16%	+ 4%
к II кв. 2017	- 7%	+ 26%	+ 41%	+ 52%	- 11%

Офисные	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
значение	1 227	308 320	1 676	1,37	183 979
к I кв.2018	- 13%	- 15%	- 14%	- 1%	- 2%
к II кв. 2017	- 5%	- 20%	- 9%	- 4%	- 12%

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
Значение	235	37 601	530	2,26	70 919
к I кв. 2018	- 27%	- 38%	- 36%	- 13%	- 2%
к II кв. 2017	+ 21%	- 7%	- 20%	- 33%	+ 16%

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, руб./кв. м
значение	229	58 690	314	1,37	187 030
к I кв. 2018	- 7%	- 1%	0%	+ 7%	- 1%
к II кв. 2017	- 18%	- 20%	- 14%	+ 5%	- 7%

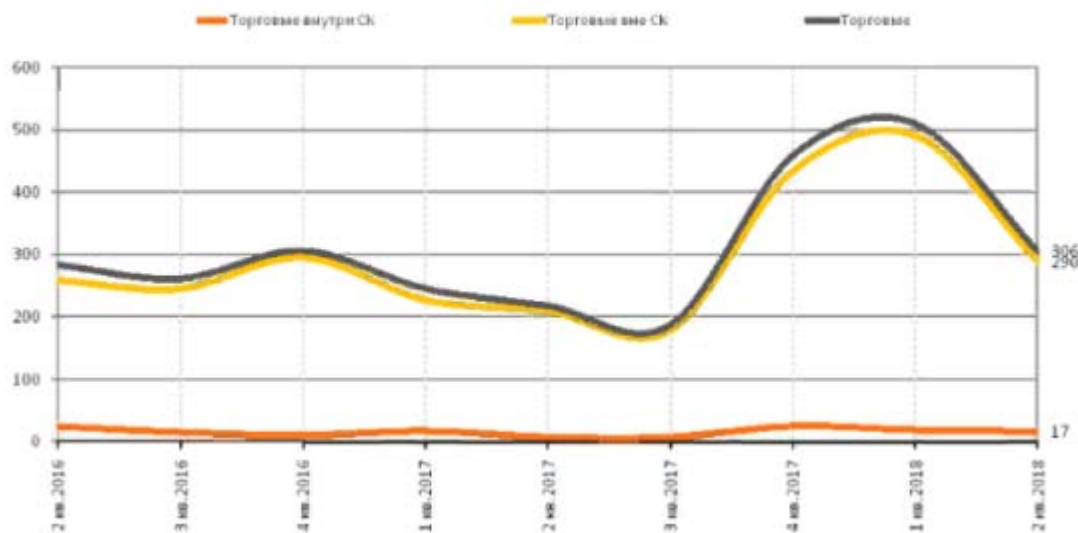
Торговая недвижимость

Объем предложения

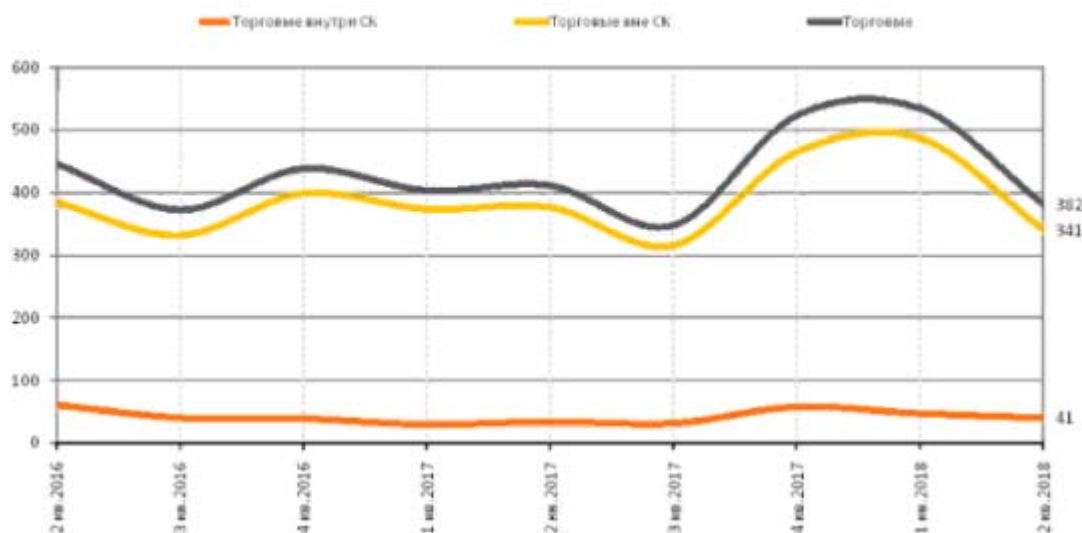
Во 2 квартале 2018 года экспонировалось 382 торговых объекта общей площадью 306 тыс. кв. м, из них 41 объект – внутри Садового Кольца и 341 объект – за его пределами.

За квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 15%, по общей площади – 12%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству сократился на 30% и на 41% по общей площади.

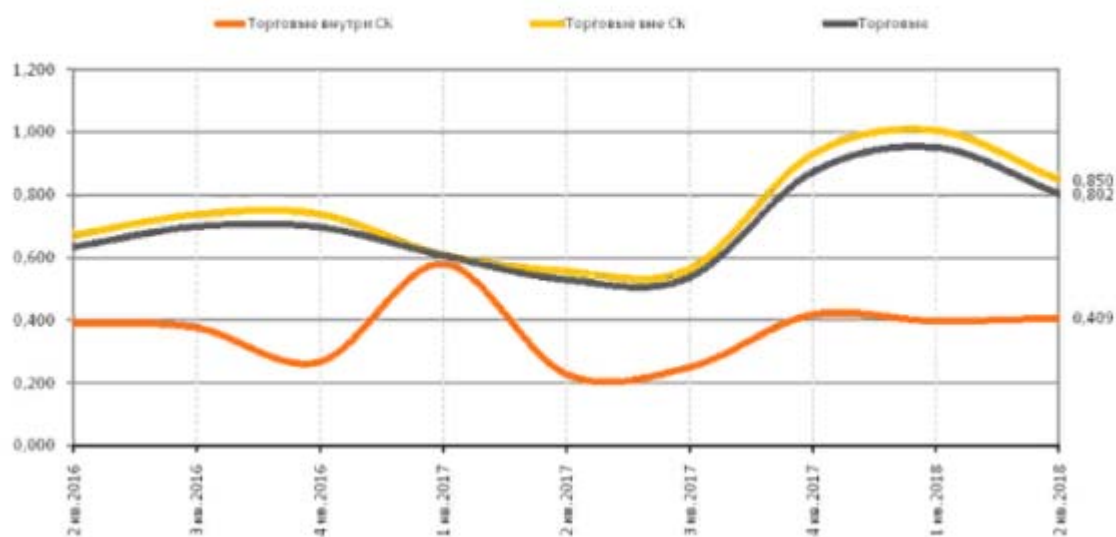
Общая площадь, тыс. кв. м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



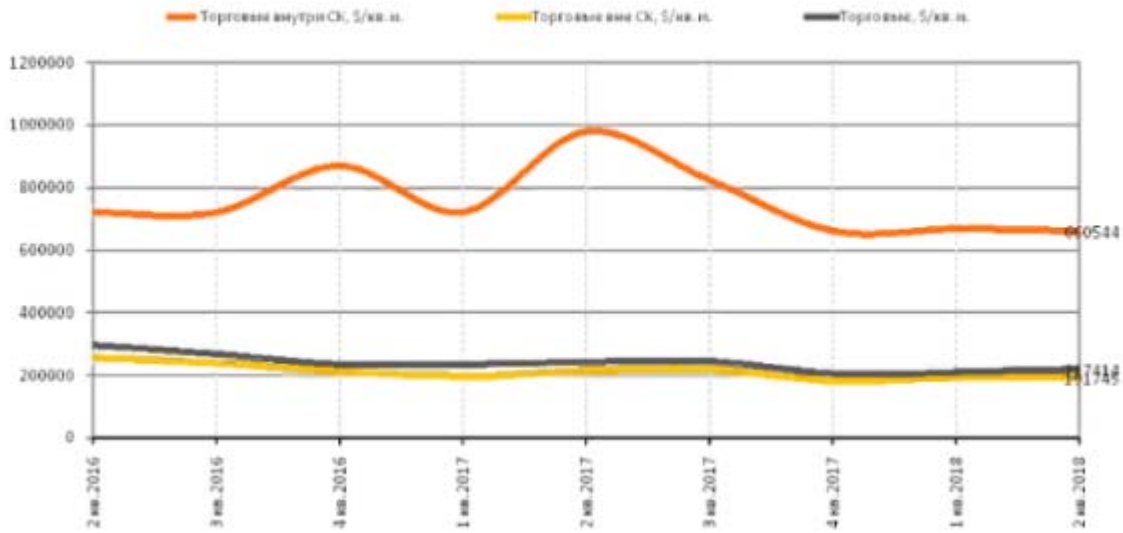
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за 2 квартал 2018 года снизилась на 1% и составила 660 544 руб./кв. м.

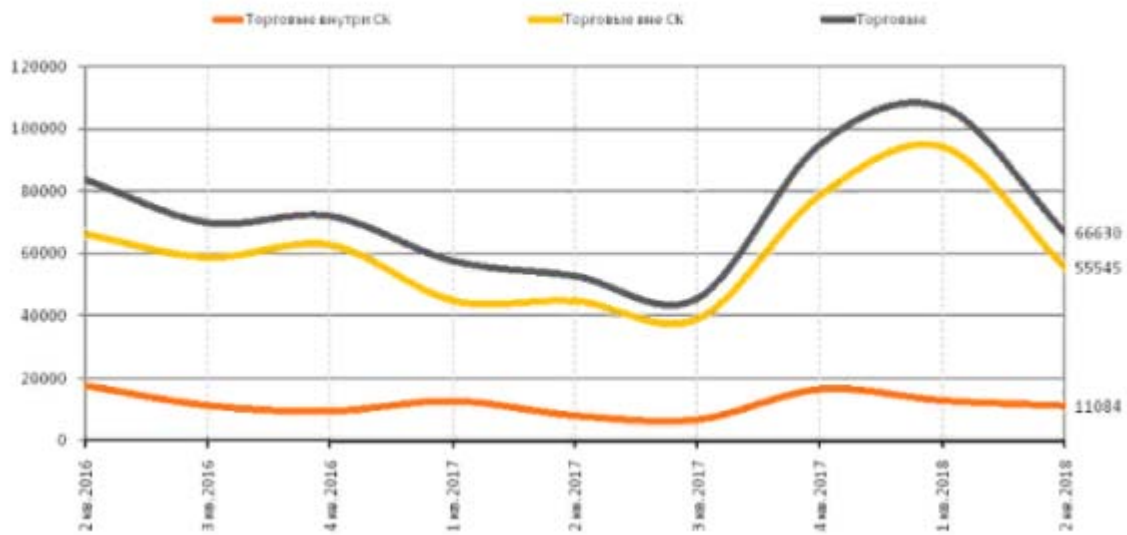
Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра не изменилась и составила 191 745 руб./кв. м.

Цена в целом по торговым объектам в условиях отсутствия роста цен отдельно по торговым объектам в центре и за его пределами выросла за счет роста доли более дорогих объектов в центре, так как уровень снижения общей площади таких объектов снизился менее значительно. Исходя из незначительности изменения цен за квартал, рынок торговых объектов в центре и за его пределами стагнирует.

Средневзвешенная цена, руб./кв.м



Общая стоимость, млн.руб.



Торговые	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
значение	382	66 630	306	0,80	217 414
к I кв.2018	- 29%	- 38%	- 40%	- 16%	+ 4%
к II кв. 2017	- 7%	+ 26%	+ 41%	+ 52%	- 11%

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
значение	41	11 084	17	0,41	660 544
к I кв.2018	- 15%	- 13%	- 12%	+ 3%	- 1%
к II кв. 2017	+ 17%	+ 40%	+ 108%	+ 77%	- 33%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средневзвешенная цена, руб./кв.м
значение	341	55 545	290	0,85	191 745
к I кв.2018	- 30%	- 41%	- 41%	- 16%	0%
к II кв. 2017	- 10%	+ 24%	+ 38%	+ 53%	- 11%

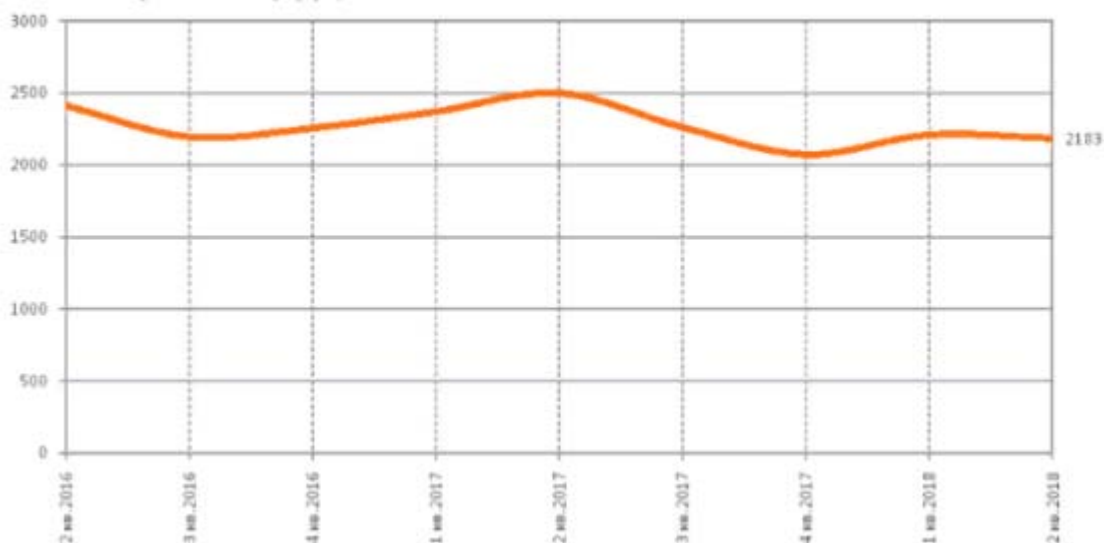
Аренда

Объем предложения

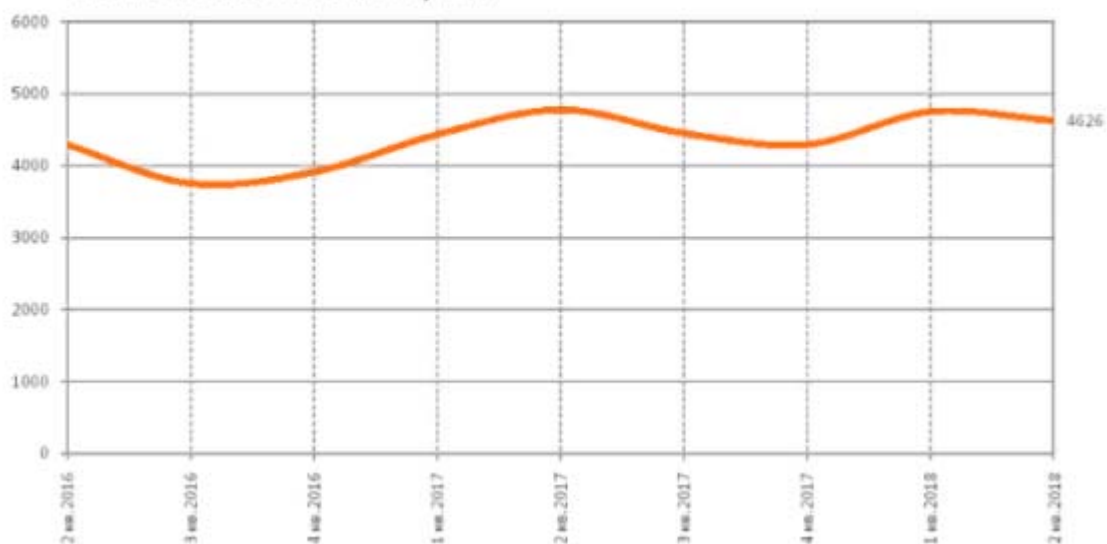
Объем предложения на рынке аренды во 2 квартале 2018 года снизился на 3% по количеству и на 1% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству сократился на 3%, а по общей площади – на 13%.

Всего во 2 квартале экспонировалось 4 626 объектов общей площадью 2 183 тыс. кв. м.

Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.

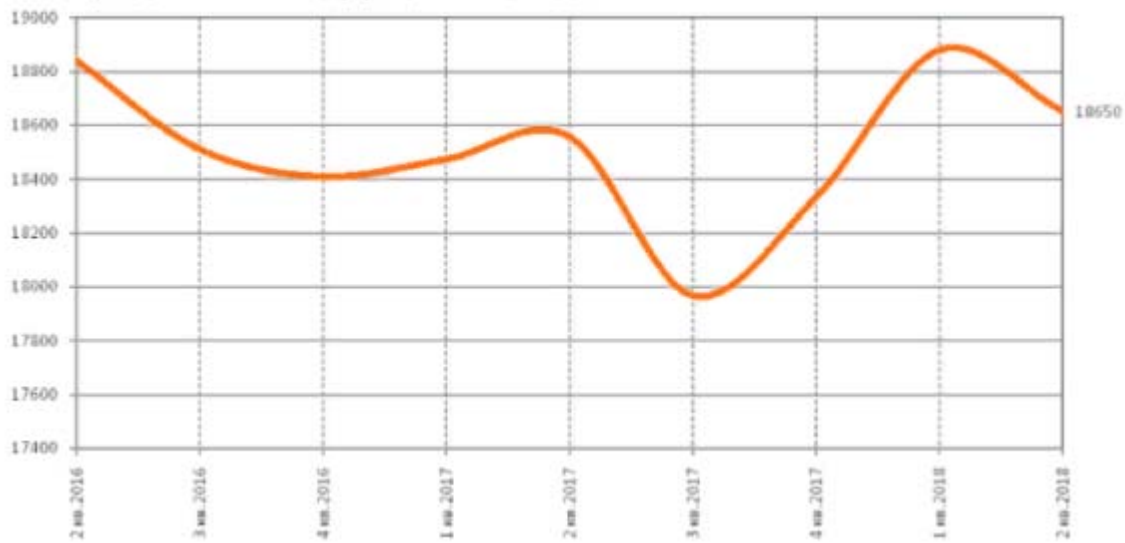


Ценовые показатели

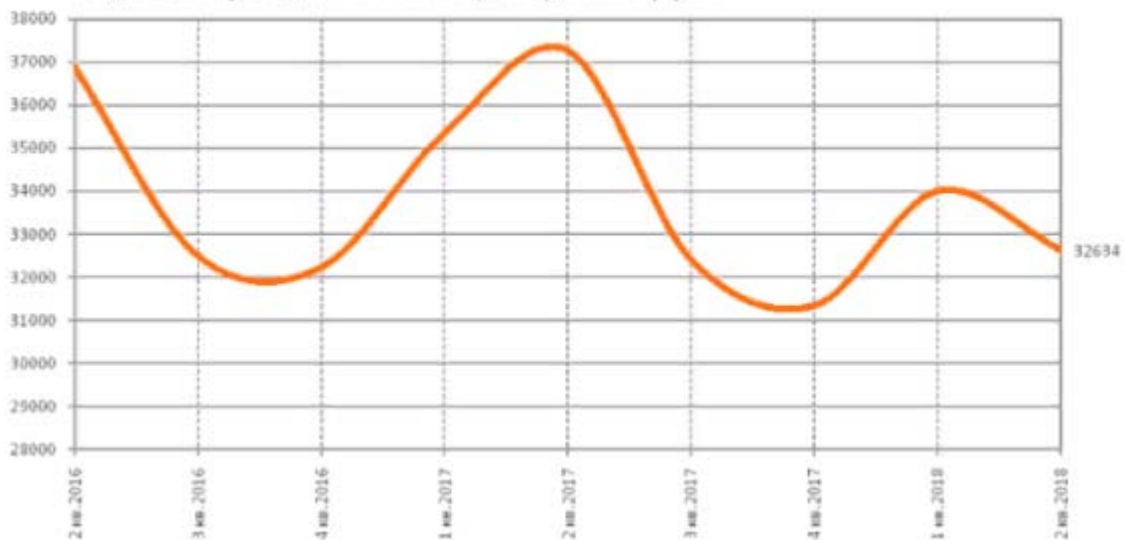
Средняя ставка за квартал снизилась на 1% и составила 18 650 руб./кв. м/год. С учетом того, что курс доллара за квартал и год вырос на 9%, цена в долларовом выражении за квартал выросла на 8%, а за год – на 10% и составила 301 долл./кв. м/год. Годовая арендная плата за квартал снизилась на 4% и составила 32,6 млрд руб.

Незначительность изменения как объема предложения, так и ставок, свидетельствует о стагнации на рынке.

Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб.



Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	4 626	32 634	2 183	0,47	18 650
к I кв. 2018	- 3%	- 4%	- 1%	+ 2%	- 1%
к II кв. 2017	- 3%	- 12%	- 13%	- 10%	+ 1%

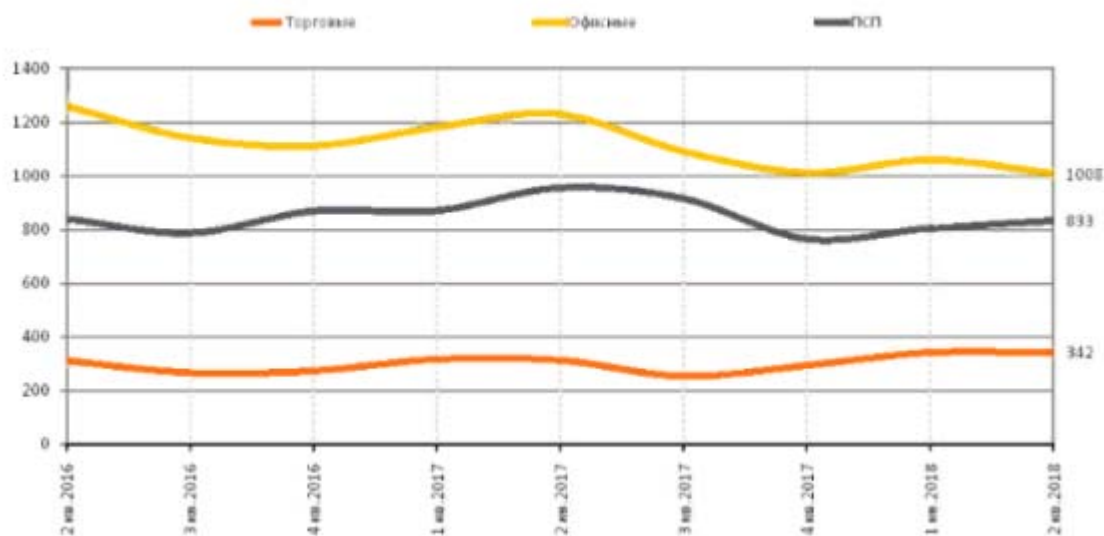
Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

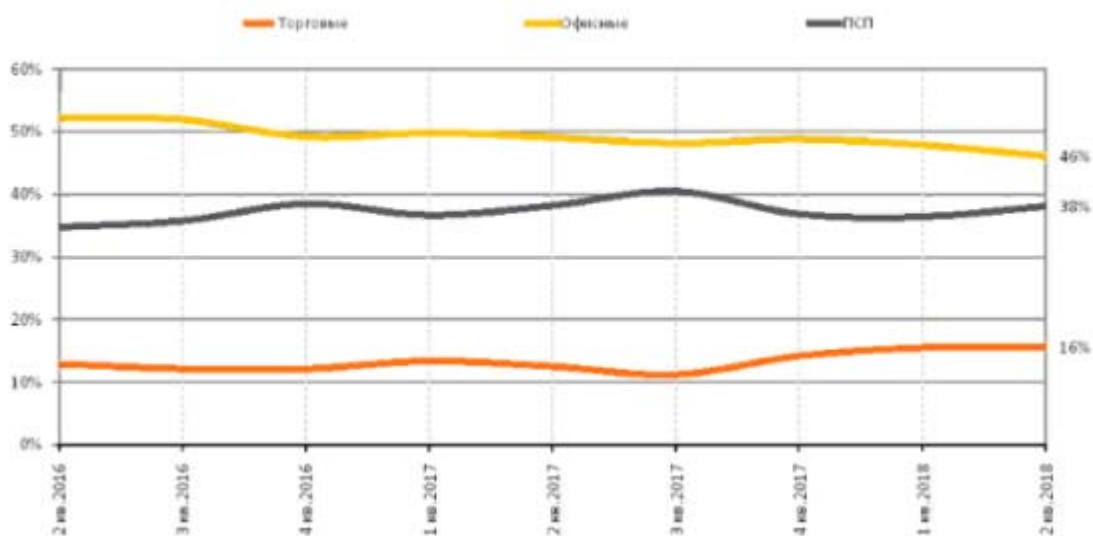
Объем предложения по общей площади за 2 квартал 2018 года по отношению к первому снизился на 1% по торговой, на 5% по офисной и вырос на 3% по производственно-складской недвижимости.

Объем предложения по общей площади за год торговой недвижимости вырос на 9%, по офисной уменьшился на 18%, а производственно-складской недвижимости – на 13%.

Общая площадь, тыс. кв.м

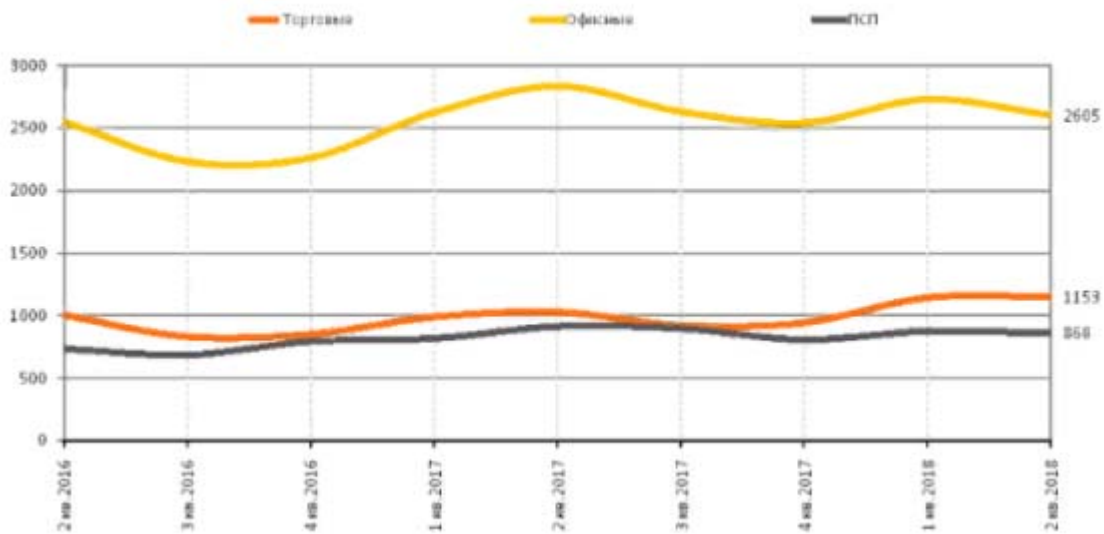


Доли сегментов по общей площади, %

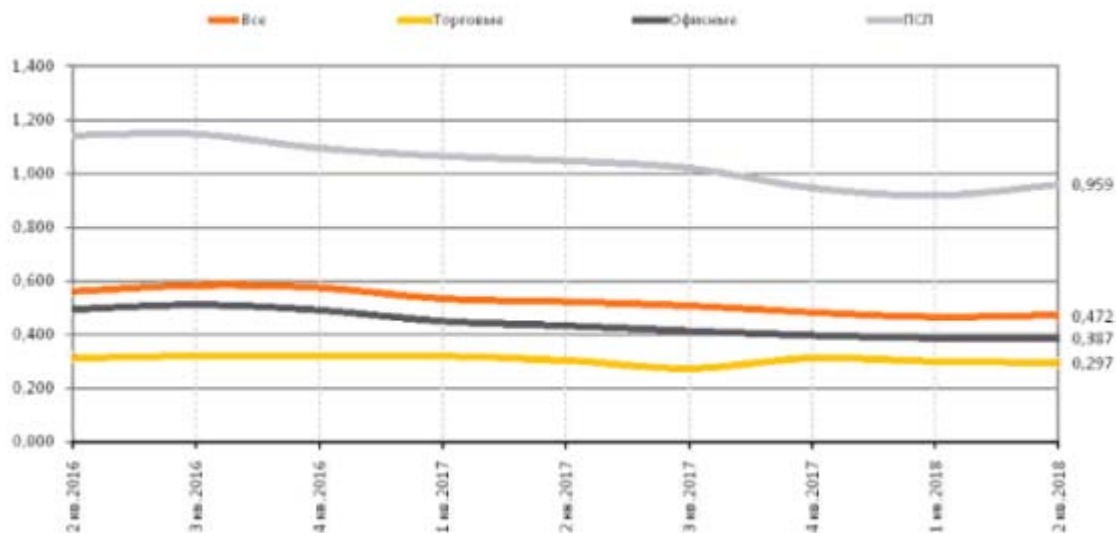


Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 46%. Далее идут производственно-складские (38%) и торговые помещения (16%).

Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м

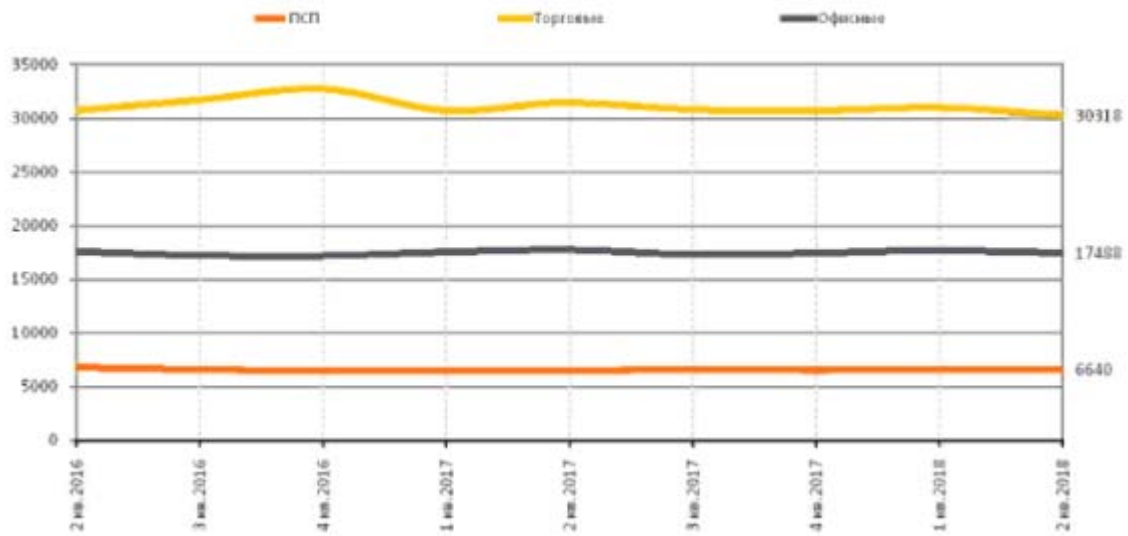


Ценовые показатели

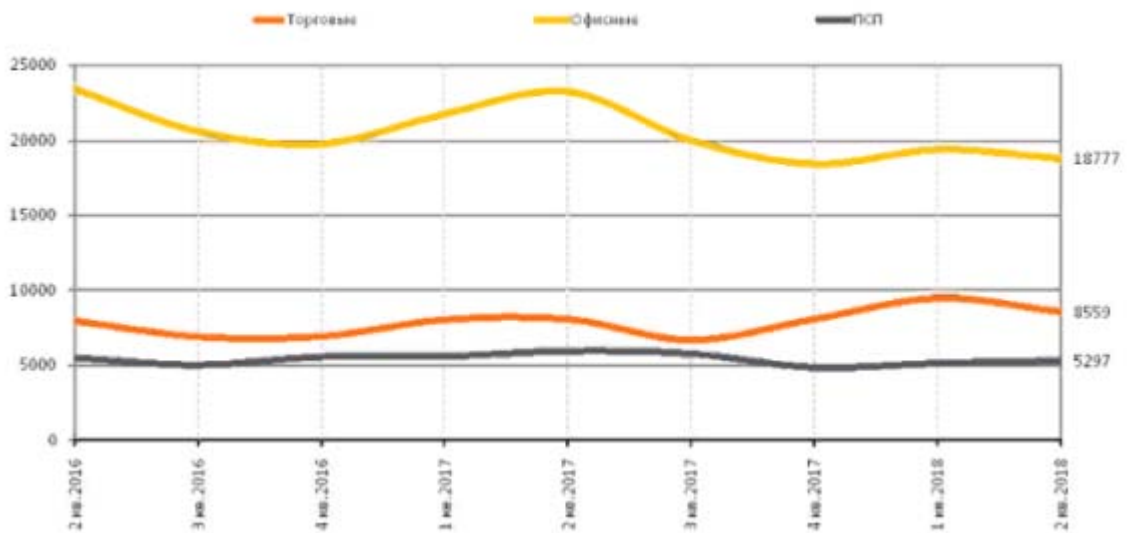
Средняя ставка за 2 квартал по торговой недвижимости снизилась на 2% и составила 30 318 руб./кв. м/год, по офисной недвижимости – на 1% до 17 488 руб./кв. м/год, а по производственно-складской не изменилась и составила 6 640 руб./кв. м/год.

Несущественное снижение ставок как за квартал, так и за год характеризует состояние рынка как стагнирующее.

Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб.



Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	1 153	8 559	342	0,30	30 318
к I кв. 2018	+ 1%	- 10%	- 1%	- 1%	- 2%
к II кв. 2017	+ 12%	+ 6%	+ 9%	- 3%	- 4%

Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	2 605	18 777	1 008	0,39	17 488
к I кв. 2018	- 5%	- 3%	- 5%	- 0%	- 1%
к II кв. 2017	- 8%	- 19%	- 18%	- 11%	- 1%

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
Значение	868	5 297	833	0,96	6 640
к I кв. 2018	- 1%	+ 3%	+ 3%	+ 4%	0%
к II кв. 2017	- 5%	- 11%	- 13%	- 8%	+ 1%

Торговая недвижимость

Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости во 2 квартале по количеству вырос на 1%, а по общей площади – снизился на 1%. Объем предложения за год вырос на 12% по количеству, а по общей площади – на 9%.

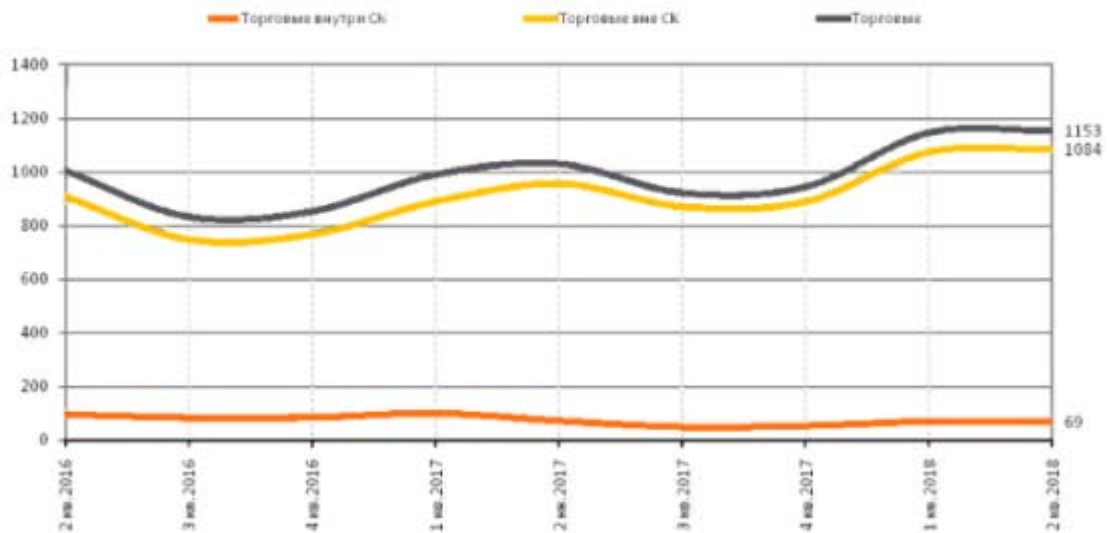
Всего во 2 квартале экспонировалось 1 153 объекта площадью 342 тыс. кв. м, из них 69 объектов – в центре и 1 084 помещения – за его пределами.

Объем предложения по общей площади во 2 квартале снизился на 10% в центре и не изменился за его пределами.

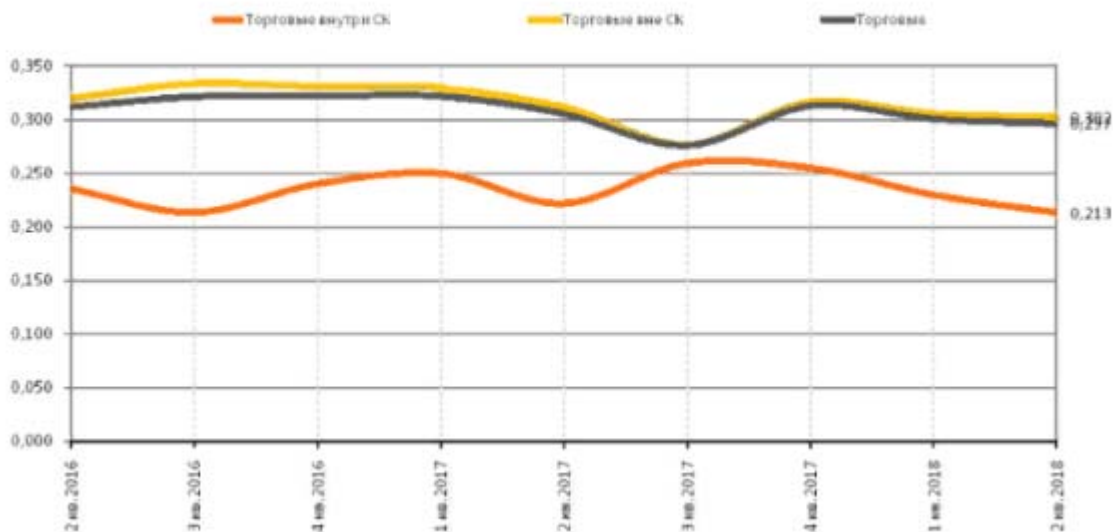
Общая площадь, тыс. кв.м



Количество объектов, шт.



Средняя площадь, тыс. кв.м



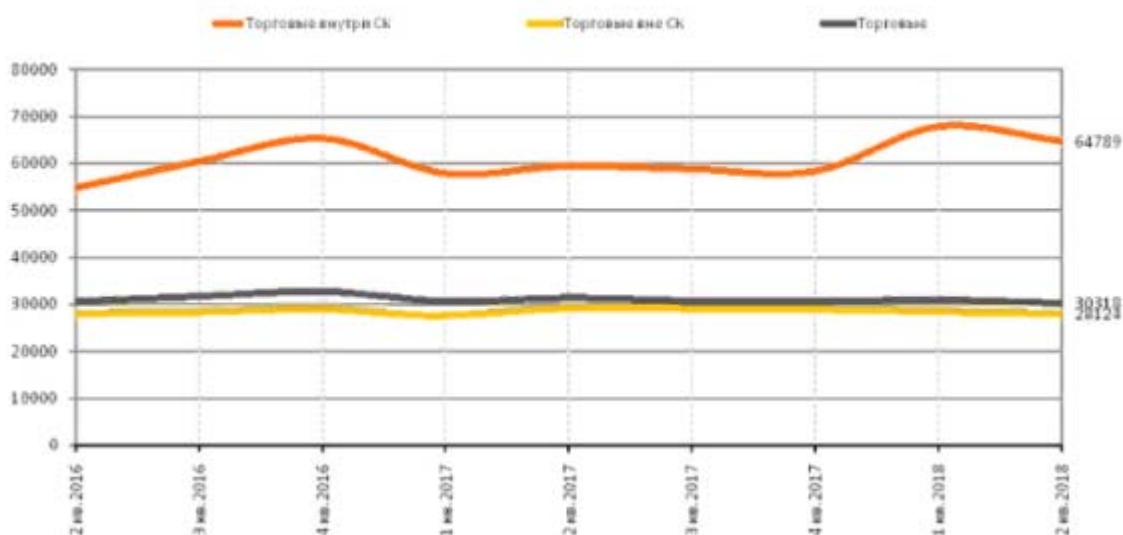
Ценовые показатели

Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца во 2 квартале 2018 года снизилась на 5% и составила 67 789 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставкам выше 60 000 руб./кв. м/год, снизилась с 42% и 37%.

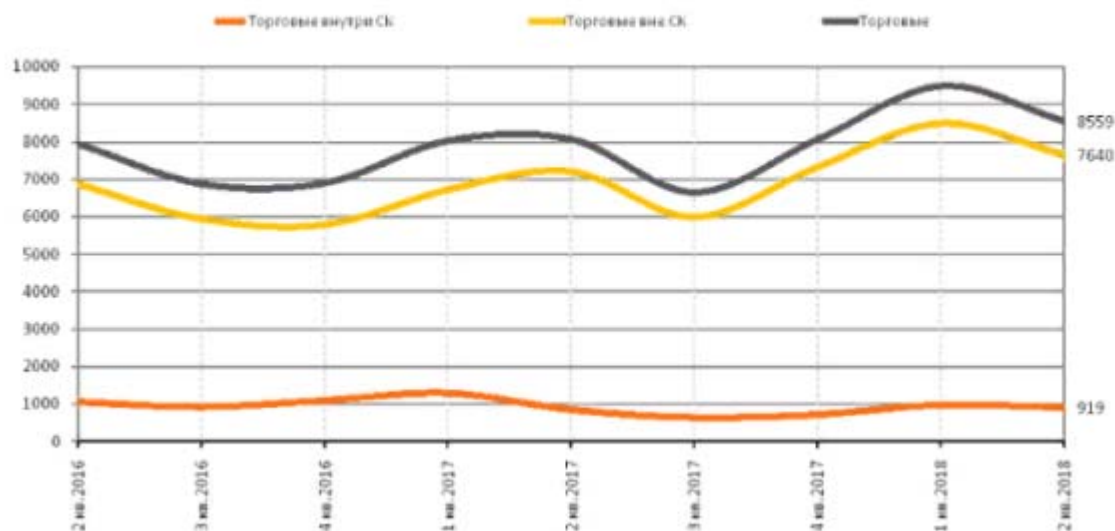
Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 1% и составила 28 124 руб./кв. м/год.

Судя по более существенному снижению ставок по объектам в центре, спрос на них снижается сильнее, что может говорить о переоценке рынка собственниками соответствующих помещений.

Средняя ставка, руб./кв.м./год



Годовая арендная плата (ГАП), млн.руб.



Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	1 153	8 559	342	0,30	30 318
к I кв.2018	+ 1%	- 10%	- 1%	- 1%	- 2%
к II кв. 2017	+ 12%	+ 6%	+ 9%	- 3%	- 4%

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	69	919	15	0,21	64 789
к I кв.2018	- 3%	- 7%	- 10%	- 7%	- 5%
к II кв. 2017	- 5%	+ 7%	- 9%	- 4%	+ 9%

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. кв.м	Средняя площадь, тыс. кв.м	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	1 084	7 640	327	0,30	28 124
к I кв.2018	+ 1%	- 10%	- 0%	- 1%	- 1%
к II кв. 2017	+ 13%	+ 6%	+ 10%	- 3%	- 4%

Источник: New Retail цены сопоставимых объектов недвижимости

4.2.3. Основные ценообразующие факторы для недвижимости

- местоположение;
- транспортная доступность;
- наличие отдельного входа;
- общая площадь;
- расположение относительно красной линии;
- физическое состояние здания;
- материал стен;
- состояние отделки;
- этаж расположения;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- возможность торга.

Ценообразующие факторы оказывают различное влияние на стоимость административно-офисной недвижимости. Диапазоны значений основных ценообразующих факторов приведены в таблице ниже⁵.

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,30
2	Расположение относительно красной линии	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
5	Физическое состояние здания	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,05
7	Состояние отделки	0,05
8	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,05
9	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,05
10	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
11	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
14	Отношение арендо-тригодной к общей площади	0,04
15	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04

⁵ Справочник Оценщика Недвижимости – 2016. Том 2, под ред. Лейфера Л. А., 2016 г.

4.2.4. 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

Оценщик провел самостоятельное исследование предложений продажи/аренды помещений свободного назначения до даты оценки. Выборка аналогов представлена в таблицах ниже.

Таблица 4. Выборка объявлений о продаже зданий/помещений свободного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь кв. м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м. предложения, руб.	Источник
1	2-я Парковая улица, 14А, Измайлово, Москва	1 036,30	132 000 000	127 376	https://www.domofond.ru/kommerch/eskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-253926529
2	Москва, 14-я Парковая улица, 8, Восточное Измайлово	1 685,0	75 000 000	44 510	https://www.domofond.ru/kommerch/eskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-259934781
3	Москва, 6-я Парковая улица, 15, Измайлово,	750,60	47 035 000	62 663	https://www.domofond.ru/kommerch/eskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-258894563
4	Измайловский проезд, 5, Измайлово, Москва	1 169,60	90 000 000	76 949	https://www.domofond.ru/kommerch/eskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-260344474
5	Москва, Нижняя Первомайская улица, 47, Восточное Измайлово	306,00	29 000 000	94 771	https://www.domofond.ru/kommerch/eskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-260528339
6	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Мироновская ул., 25	422,00	54 860 000	130 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197342454/
7	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 10	889,00	69 000 000	77 615	https://www.cian.ru/sale/commercial/198323142/
8	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 43С2	500,00	43 000 000	86 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/192643482/
9	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 3АС1	570,00	32 000 000	56 140	https://www.cian.ru/sale/commercial/191461268/
10	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 19	1 331,90	146 500 000	109 993	https://www.cian.ru/sale/commercial/194103302/
11	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 39К1	502,70	48 480 000	96 439	https://www.cian.ru/sale/commercial/194796178/
12	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 10	889,00	69 000 000	77 615	https://www.cian.ru/sale/commercial/198323142/
13	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 43С2	200,00	17 500 000	87 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/198657634/
	Минимальное значение			44 510	
	Максимальное значение			130 000	
	Среднее значение			86 736	

Таким образом, удельный показатель цен предложений продажи помещений свободного назначения в ВАО г. Москвы, в районе расположения оцениваемого объекта, находится в диапазоне от 44 510 руб. за 1 кв. м. до 130 000 руб. за 1 кв. м., в зависимости от месторасположения, площади помещений, прав на земельный участок, состояния здания и помещений др. ценообразующих факторов, среднее значение по выборке составило 86 736 руб. за 1 кв. м.

Таблица 5. Выборка объявлений об аренде зданий/помещений свободного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь кв. м	Стоимость аренды, руб./кв. м/год	Источник
1	г. Москва, Измайловский бульвар, д. 43	700,00	18 000	https://www.realtymag.ru/office/arenda/61739414
2	г. Москва, Измайловский бульвар, д. 66	199,00	18 000	https://msk.realty.mail.ru/offer/rent-com-1946920600864487.html
3	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 20с1	343,00	12 558	https://www.cian.ru/rent/commercial/197151848/
4	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 43С2	500,00	9 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195169235/
5	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, проезд Энтузиастов, 7	483,00	11 999	https://www.cian.ru/rent/commercial/197278755/
6	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Семеновская пл., 7к17	480,00	12 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/198310097/
7	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Семеновская пл., 7к17	72,00	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196732809/
8	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Мироновская ул., 25	298,00	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/197278736/
9	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Вольная ул., 35С19	396,00	10 308	https://www.cian.ru/rent/commercial/180387613/
10	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 20с1	340,00	13 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/196733460/
11	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 10с14	600,00	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/196227542/
12	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Малая Семеновская ул., 30	365,00	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195946453/
13	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 1	354,00	14 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/196732829/
	Минимальное значение		7 800	
	Максимальное значение		18 000	
	Среднее значение		13 370	

Таким образом, удельный показатель цен аренды помещений свободного назначения в ВАО г. Москвы, в районе расположения оцениваемого объекта, находится в диапазоне от 7 800 руб. за 1 кв. м./год до 18 000 руб. за 1 кв. м./год, в зависимости от месторасположения, площади помещений, состояния здания и помещений др. ценообразующих факторов, среднее значение по выборке составило 13 370 руб. за 1 кв. м./год.

4.2.5. Оценка ликвидности

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.

При формировании вывода о степени ликвидности объекта оценки, оценщик учитывал основные критерии, влияющие на степень его ликвидности, такие как спрос и предложение на рынке аналогичных объектов, состояние объекта, его износ на дату оценки и т.д.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

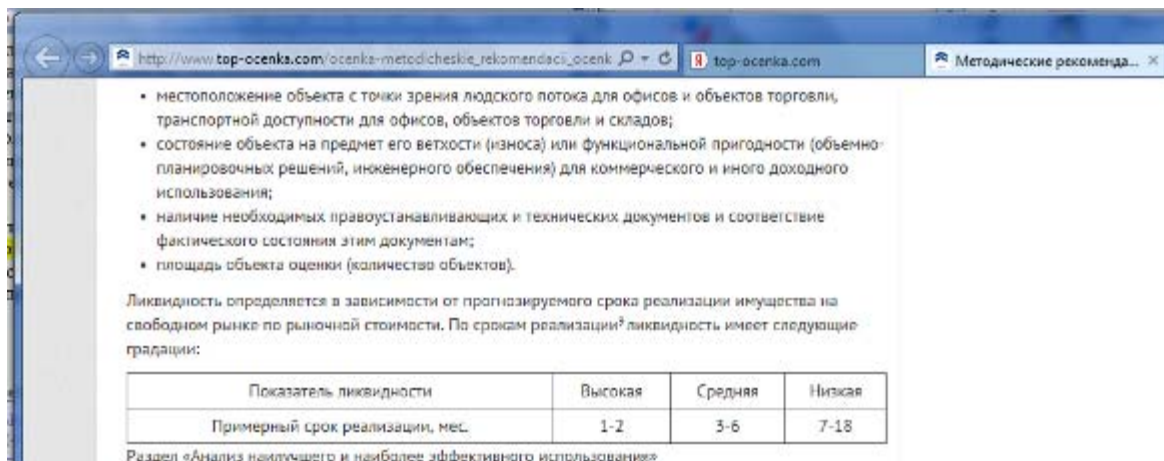
При оценке степени ликвидности, оценщики руководствовались шкалой ликвидности, приведенной в Методических рекомендациях АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» (Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности, протокол от 25.11.2011)⁶. Согласно указанным рекомендациям, оценщикам

⁶ http://www.top-ocenka.com/ocenka-metodicheskie_rekomendacii_ocenka_imuwestvennyh_aktivov_dlja_celej_zaloga.html
Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Москва 2011

рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая шкала, отражающая градацию ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 6.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1-2	3-6	7-18



Вышеуказанная шкала разработана при предположении, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Исходя из результатов анализа критериев, влияющих на ликвидность объекта оценки, с учетом шкалы градации ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (экспозиции), оценщик пришел к заключению о том, что объект оценки, обладает средней ликвидностью срок экспозиции составляет 3-6 месяцев.

4.2.6. Выводы:

- *Удельный показатель цен предложений продажи помещений свободного назначения в ВАО г. Москвы, в районе расположения оцениваемого объекта, находится в диапазоне от 44 510 руб. за 1 кв. м. до 130 000 руб. за 1 кв. м., в зависимости от месторасположения, площади помещений, прав на земельный участок, состояния здания и помещений др. ценообразующих факторов, среднее значение по выборке составило 86 736 руб. за 1 кв. м.*

- *Удельный показатель цен аренды помещений свободного назначения в ВАО г. Москвы, в районе расположения оцениваемого объекта, находится в диапазоне от 7 800 руб. за 1 кв. м /год до 18 000 руб. за 1 кв. м /год, в зависимости от месторасположения, площади помещений, состояния здания и помещений др. ценообразующих факторов, среднее значение по выборке составило 13 370 руб. за 1 кв. м /год.*

- *Типичные сроки экспозиции офисной недвижимости при продаже варьирует в диапазоне от 3 до 6 месяцев (от 90 до 180 дней).*

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В рамках настоящей работы в качестве объекта оценки выступает объект недвижимости. Согласно ФСО №7, объекты недвижимости – это застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Также в качестве объектов недвижимости для целей оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Недвижимость – это имущество, в отношении которого часто существует возможность альтернативных способов использования. Поскольку каждому способу использования соответствует определенная величина стоимости объекта, то в основе оценок рыночной стоимости недвижимости лежит анализ наиболее эффективного использования.

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.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

✚ *Потенциал местоположения* - доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта оценки, скрытые опасности расположения.

✚ *Рыночный спрос* - насколько планируемый вариант использования объекта оценки представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

✚ *Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта оценки.

✚ *Физическая возможность* – возможность эксплуатации объекта оценки с целью наилучшего и наиболее эффективного использования.

✚ *Финансовая оправданность* - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

✚ *Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Определение факторов наиболее эффективного использования представлено в табл. 7 ниже.

Таблица 7. Определение факторов наиболее эффективного использования для объекта оценки

№ п/п	Наименование фактора	Производственные помещения	Офисные (административные) помещения	Складские помещения	Помещения торговли, бытовые услуги
1	Потенциал местоположения	-	+	-	+
2	Рыночный спрос	-	+	-	+
3	Правовая обоснованность	+	+	+	+
4	Физическая возможность	+	+	+	+
5	Финансовая оправданность	-	+	-	+
6	Максимальная эффективность	-	+	-	+
Итого		2	6	2	6

Принимая во внимание то обстоятельство, что объект оценки представляет собой встроенные помещения, а также с учетом его планировочных и прочих конструктивных особенностей, Оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование его в качестве помещений свободного назначения (офисное, торговое, бытовые услуги). Указанный вариант является юридически правомочным, физически допустимым, экономически приемлемым и максимально эффективным вариантом использования оцениваемого помещения.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (ФСО №1, п. 11).

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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.

Граница между *стоимостью воспроизводства* объекта и *стоимостью его замещения* всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
2. Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение полной восстановительной стоимости объект.
3. Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
4. Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки..

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

Доходный подход

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики объекта оценки, и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Ниже приведены факторы, исходя из которых оценщик принимал решение об использовании того или иного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

✓ **Затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение,

воспроизводство либо замещение объекта оценки (ст. 19 ФСО №1). Кроме того, как показывает практика оценочной деятельности, в отношении объектов коммерческой и жилой недвижимости достоверность затратного подхода часто бывает недостаточна, в силу причин объективного характера, в первую очередь, в связи с затруднительностью определения адекватного значения прибыли девелопера, а также по причине того, что данные различных источников в отношении определения затрат на строительство тех или иных объектов подчас существенно различаются. Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящей работы для расчета рыночной стоимости здания.

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

Рынок продаж нежилой коммерческой недвижимости в Московском регионе достаточно развит и диверсифицирован. Информация открытых источников, в частности специализированных изданий, а также баз данных различных риэлторских компаний, размещенных в сети Интернет, позволяет собрать объем рыночной информации по объектам-аналогам, необходимый для использования сравнительного подхода.

✓ **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объекта, как совокупности будущих доходов от его использования (сдача в аренду или использование по назначению). Информация открытых источников, в частности аналитических обзоров, публикуемых ведущими консалтинговыми и риэлторскими компаниями, позволяет провести анализ типичного уровня арендных ставок на площади в аналогичных объектах, расходов по их эксплуатации, а также дает возможность сделать вывод об адекватной норме доходности по сопоставимым объектам.

Вывод: в рамках настоящего Отчета в качестве приемлемых подходов к оценке объекта оценки определены **сравнительный и доходный** подходы.

10.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно ФСО №7 При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;



условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

10.3.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ) ОБЪЕКТА.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Анализ рынка показал, что в открытом доступе практически отсутствует объем рыночных данных об объектах-аналогах. Для расчета принимаются объекты-аналоги максимально сопоставимые с объектом оценки.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риелторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры объектов недвижимого имущества и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Такое решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более актуальной информацией о цене объекта-аналога.

В результате исследования рынка продаж объектов недвижимости свободного назначения были получены данные о выставленных на продажу объектов, аналогичных объекту оценки. Скриншоты объектов аналогов представлены в приложении Отчета.

Описание объектов аналогов представлено в таблице ниже.

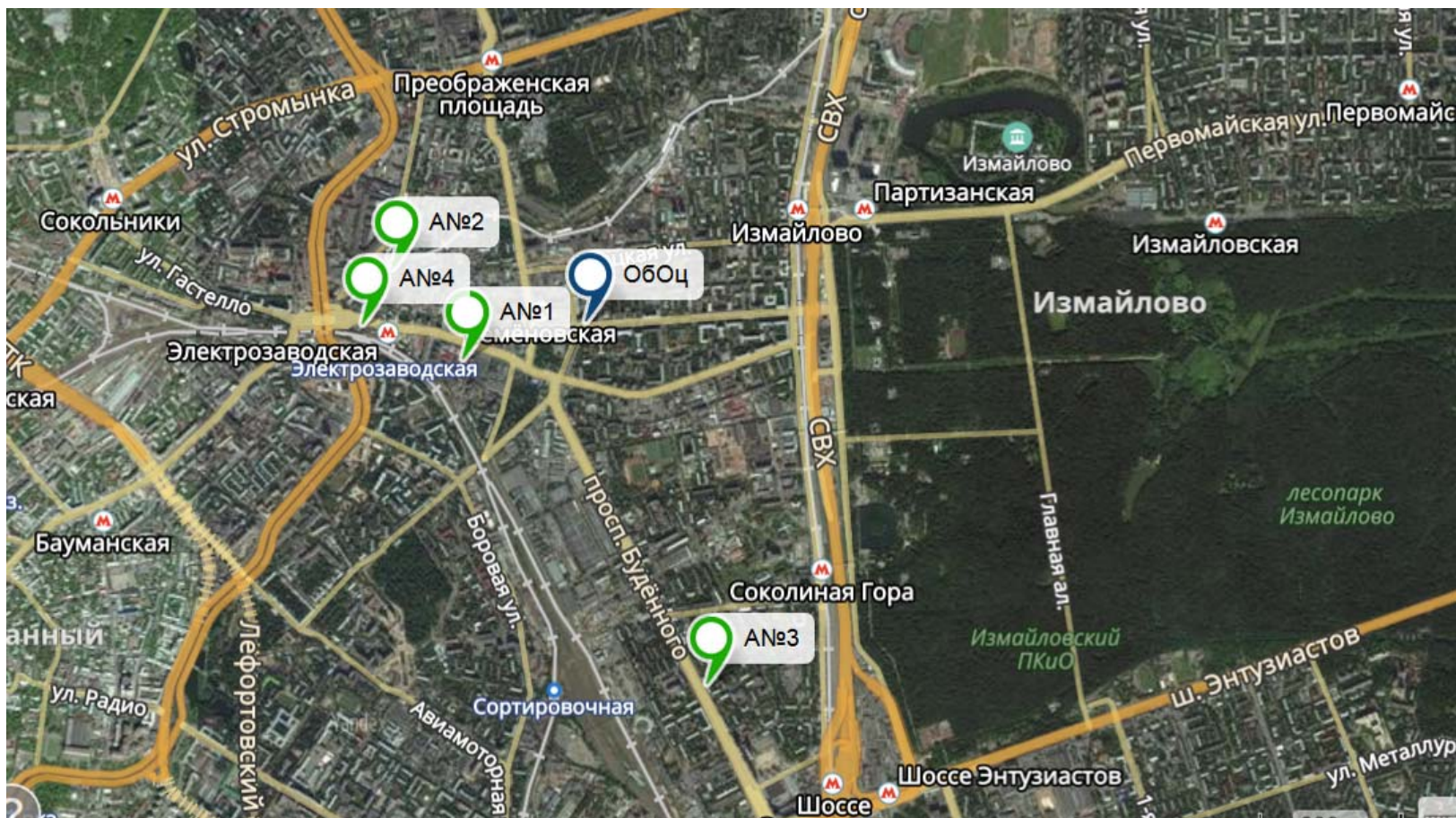
Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Таблица 8. Описание объектов – аналогов

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации			https://www.cian.ru/sale/commercial/192643482/	https://www.cian.ru/sale/commercial/191461268/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194796178/	https://www.cian.ru/sale/commercial/198323142/
Стоимость предложения	руб.		43 000 000	32 000 000	48 480 000	69 000 000
Площадь объекта	кв. м.	717,1	500,00	570,00	502,70	889,00
Цена за 1 кв. м общей площади, руб.	руб./кв. м.		86 000	56 140	96 439	77 615
Возможность торга		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Рыночные условия			Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Состав передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение		г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 43С2	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 3АС1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 39К1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 10
Административный округ		ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Удаленность от метро		м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Электrozаводская, до 5 минут пешком	м. Электrozаводская, до 10 минут пешком	м. Соколиная гора, до 15 минут пешком	м. Электrozаводская, до 10 минут пешком
Выход на "красную линию" улицы		Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 2-й линии (внутри квартала)	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
Функциональное назначение		ПСН (Технические помещения)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)
Наличие отдельного входа		Общий вход	Общий вход	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения		Технический этаж (чердак)	Мансардный этаж	8 этаж	1, 2 этаж и цоколь	2 этажа
Уровень отделки		Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние

Источник: данные Интернет (копии предложений о продаже аналогов представлены в приложении к настоящему отчету), расчет Оценщика





Месторасположение объектов на карте

Необходимость внесения поправок

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Обоснование необходимости привлечения – В процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- *Условия сделки (торг);*
- *Условия финансирования;*
- *Условия продажи (чистота сделки);*
- *Рыночные условия;*
- *Состав передаваемых прав;*
- *Местоположение;*
- *Выход на "красную линию" улицы*
- *Тип объекта (ОСЗ/встроенное помещение);*
- *Текущие использование;*
- *Площадь помещения;*
- *Тип входа;*
- *Этаж расположения;*
- *Уровень отделки.*

Определение корректировок (поправок) на различие объектов аналогов и объекта оценки и порядок их внесения

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия.

В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки. Корректировки вносятся в стоимость сопоставимых объектов, и могут быть выражены, как в абсолютных денежных величинах, так и в процентах от стоимости. При внесении корректировок, выраженных в процентах, различаются случаи, когда эти корректировки независимы друг от друга и когда они зависимы, то есть оказывают друг на друга взаимное влияние. Решение о зависимости или независимости процентных корректировок, а также об их величине, принимается в каждом конкретном случае исходя из имеющейся рыночной информации.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к процентным поправкам

относятся, например, поправки на местоположение, время продажи и т.д.) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к денежным поправкам, как правило, относят поправку на физическое состояние, дополнительные улучшения).

Корректировки элементов сравнения проводились путем введения последовательных поправок. Ниже приведено обоснование величин корректировок.

Корректировка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг». Величина корректировки определена на основании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г. (стр. 273). (Справочника, скриншот см. ниже).

Рисунок 1.

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Так как объект расположен в здании офисно-торгового назначения Оценщиками принято решение использовать среднее значение указанного диапазона для офисно-торговых объектов. Корректировка на торг была принята равной 10% (корректирующий коэффициент 0,900).

Корректировка на условия финансирования. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик

пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия продажи. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Поправки на условие продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные средства. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия продажи, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия продажи не требуется.

Корректировка на рыночные условия. Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость недвижимости существенно изменилась. В выборку были включены объекты, выставленные на продажу в одном временном периоде с моментом проведения оценки. Так как за рассматриваемый период времени не происходило значительного изменения цен, введения поправки не требуется.

Корректировка на состав передаваемых прав. Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в том случае, когда состав прав, передаваемых при сделке купли-продажи на объекты-аналоги, различается с правами на оцениваемый объект. Введения данной поправки не требуется, так как при продаже объекты-аналоги передаются в собственность.

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Дополнительной характеристикой местоположения объектов коммерческой недвижимости является их расположение относительно «красной линии», то есть относительно первой линии крупных улиц с высоким транспортным и пешеходным трафиком. Расположение объекта коммерческого назначения на «красной линии» обеспечивает более высокую проходимость, что важно для торговой недвижимости и сферы услуг, и более удобную транспортную доступность. Кроме того, это является фактором престижа.

Корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2017

Рисунок 2.

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

К аналогу № 2 была применена корректировка 1,25 (1/0,8).

Корректировка на удаленность от ст. метро Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Рисунок 3.

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

Источник: Исследование проведено аналитической группой экспертов «Атлант Оценка» на основании следующих источников: - <https://www.cian.ru>, <http://www.mtk.ru>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://afy.ru>, <http://fortex-group.ru>

Таблица 9. Корректировка на удаленность от метро

Наименование показателя	доли ед.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Станция метро / удаленность мин.		м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Электrozаводская, до 5 минут пешком	м. Электrozаводская, до 10 минут пешком	м. Соколиная гора, до 15 минут пешком	м. Электrozаводская, до 10 минут пешком
Относительная расчетная			1,000	1,050	1,100	1,050

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Наименование показателя	доли ед.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
рыночная стоимость						

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на тип объекта (ОСЗ или встроенное помещение). Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком определялось на основании «Справочника Оценщика недвижимости», изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А. Результаты представлены на рисунке ниже.



Рисунок 4. Поправка на тип помещений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректировка 0,89 применена к аналогу № 4, являющимся ОСЗ.

Корректировка на назначение. Данная корректировка отражает различие в стоимости объекта недвижимости относительно его назначения.

Оцениваемые помещения относятся к техническим помещениям то есть ближе к производственно-складским помещениям. На основании чего Оценщиком была применена корректировка на технические помещения, как производственно-складские. Офисно-торговые помещения отличаются от производственно-складских помещений более высокими/низкими требованиями (офисно-торговые/ производственно-складские) инженерной оснащённости и классом качества внутренней отделки. Соответственно необходимо внести к объектам-аналогам поправку на долю офисно-торговых и производственно-складских помещений.

Отношение стоимости офисно-торговых помещений к стоимости производственно-складских помещений и определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г. Согласно данного исследования стоимость офисных помещений по сравнению со стоимостью производственно-складских в 1,51 раз выше стоимости производственно-складских помещений.

Рисунок 5.

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части	1,23	1,21	1,25

Корректировка рассчитывалась для аналогов $=1/1,51=0,662$

Корректировка на площадь. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Величина корректировки определена на основании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г. Расчет приведен по зависимости приведенной на графике ниже. Было принято среднее значение зависимости.

Рисунок 6.

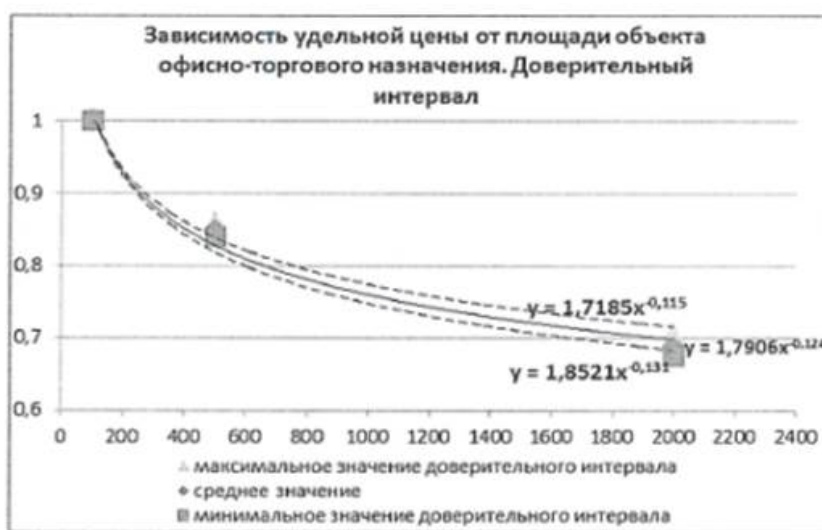


Таблица 10. Расчет корректировки на площадь объектов

Наименование показателя	доли ед.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, м ²	кв. м.	717,1	500,0	570,0	502,7	889,0
Относительная расчетная рыночная стоимость		0,7923	0,8286	0,8152	0,8280	0,7715
Корректировка на общую площадь (округленно), %			-4,4%	-2,8%	-4,3%	2,7%
Корректировка на общую площадь (округленно), дол. ед.			0,9560	0,9720	0,9570	1,0270

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на наличие отдельного входа

Для помещений наличие отдельного входа является значительным преимуществом, которое повышает стоимость объекта.

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Рисунок 7.

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Корректировка применял к Аналогам № 3- 4. Корректировка равна 0,85.

Корректировка на этаж расположения

На рынке нежилой недвижимости максимальной коммерческой привлекательностью обладают помещения 1-ого этажа. Помещений других этажей (подвального, цокольного, второго и выше), как правило, имеют меньший коммерческий потенциал.

Значение соответствующей поправки определялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 1. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., в котором отражена следующая зависимость:

Рисунок 8.

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

На основании приведённых выше данных введены следующие корректировки:

Таблица 11.

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения		Технический этаж (чердак)	Мансардный этаж	8 этаж	1, 2 этаж и цоколь	2 этажа
Площадь помещений подвала	кв. м.					
Площадь помещений цоколя	кв. м.				48,70	
Площадь помещений 1 этажа	кв. м.				219,60	444,50
Площадь помещений 2 этажа и выше	кв. м.	717,10	500,00	570,00	234,40	444,50
Корректировка на этаж расположения	доли ед.		1,000	1,000	0,938	0,925

Корректировка уровень отделки

Данная корректировка учитывает различие в стоимости объектов недвижимости в зависимости от их общего физического состояния, а также характера и качества их внутренней отделки.

Характеристики аналогов и объекта исследования по данному параметру сравнения различаются.

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том 1. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г. Матрицы коэффициентов, предоставленные в справочнике, приведены на рисунке ниже.

Рисунок 9.

матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,62

- Объект с отделкой «люкс» - объект с отделкой "люкс", с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов (дизайн проект).
- Объект с отделкой в среднем состоянии - объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, объект с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт).
- Объект требующий косметического ремонта - объект пригоден для использования по функциональному назначению, но требует ремонта
- Объект без отделки либо требующего замены отделки - объект без проведения ремонта не пригоден для использования по функциональному назначению

Таблица 12. Расчет корректировки на состояние

Наименование показателя	доли ед.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Уровень отделки		Удовлетворительное	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка на уровень отделки	доли ед.		0,850	0,850	0,850	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{Ci}{n} \quad \text{где:}$$

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C - стоимость 1 м² объектов - аналогов;

C_{ср} - среднее значение стоимости 1 м² объектов - аналогов;

n - количество аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации составило **7,6%**, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов в единое значение осуществлялось путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки.

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость предложения	руб.		43 000 000	32 000 000	48 480 000	69 000 000
Площадь объекта	кв. м	717,1	500,00	570,00	502,70	889,00
Цена за 1 кв. м общей площади, руб.	руб./кв. м		86 000	56 140	96 439	77 615
Возможность торга		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на торг	доли ед.		0,900	0,900	0,900	0,900
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв. м</i>		<i>77 400</i>	<i>50 526</i>	<i>86 795</i>	<i>69 854</i>
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка на условия финансовых расчетов	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв. м</i>		<i>77 400</i>	<i>50 526</i>	<i>86 795</i>	<i>69 854</i>
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв. м</i>		<i>77 400</i>	<i>50 526</i>	<i>86 795</i>	<i>69 854</i>
Рыночные условия			Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка на рыночные условия	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв. м</i>		<i>77 400</i>	<i>50 526</i>	<i>86 795</i>	<i>69 854</i>
Состав передаваемых прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная цена</i>	<i>руб./кв. м</i>		<i>77 400</i>	<i>50 526</i>	<i>86 795</i>	<i>69 854</i>
Местоположение		г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 43С2	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 3АС1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, просп. Буденного, 39К1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 10
Административный округ		ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Станция метро / удаленность мин.		м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Электrozаводская, до 5 минут пешком	м. Электrozаводская, до 10 минут пешком	м. Соколиная гора, до 15 минут пешком	м. Электrozаводская, до 10 минут пешком
Выход на "красную линию" улицы		Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 2-й линии (внутри квартала)	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")
Корректировка на выход на "красную линию" улицы	доли ед.		1,000	1,250	1,000	1,000



Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./кв. м		77 400	63 158	86 795	69 854
Станция метро / удаленность мин.		м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Электrozаводская, до 5 минут пешком	м. Электrozаводская, до 10 минут пешком	м. Соколиная гора, до 15 минут пешком	м. Электrozаводская, до 10 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	доли ед.		1,000	1,050	1,100	1,050
Скорректированная цена	руб./кв. м		77 400	66 316	95 475	73 347
Тип объекта (ОСЗ/встроенное помещение)		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка на тип объекта	доли ед.		1,000	1,000	1,000	0,890
Скорректированная цена	руб./кв. м		77 400	66 316	95 475	65 279
Текущие использование		Технические помещения	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)
Корректировка на тип помещений	доли ед.		0,662	0,662	0,662	0,662
Скорректированная цена	руб./кв. м		51 239	43 901	63 204	43 215
Площадь помещения	кв. м.	717,1	500,0	570,0	502,7	889,0
Корректировка на площадь помещения	доли ед.		0,956	0,972	0,957	1,027
Скорректированная цена	руб./кв. м		48 984	42 672	60 486	44 382
Наличие отдельного входа		Общий вход	Общий вход	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Поправка на наличие отдельного входа	доли ед.		1,000	1,000	0,850	0,850
Скорректированная цена	руб./кв. м		48 984	42 672	51 413	37 725
Этаж расположения		Технический этаж (чердак)	Мансардный этаж	8 этаж	1, 2 этаж и цоколь	2 этажа
Площадь помещений подвала	кв. м					
Площадь помещений цоколя	кв. м				48,70	
Площадь помещений 1 этажа	кв. м				219,60	444,50
Площадь помещений 2 этажа и выше	кв. м	717,10	500,00	570,00	234,40	444,50
Корректировка на этаж расположения	доли ед.		1,000	1,000	0,938	0,925



Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб./кв. м		48 984	42 672	48 225	34 896
Уровень отделки		Удовлетворительное	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка на уровень отделки	доли ед.		0,850	0,850	0,850	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	руб./кв. м		41 636	36 271	40 991	34 896
Коэффициент вариации	%	7,6%				
Удельный вес аналога			0,34211	0,30263	0,18421	0,17105
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.			14 244,09	10 976,69	7 550,95	5 968,96
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./кв. м	38 741				
Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб.	руб.	27 781 000				

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом рыночная стоимость рассчитанная сравнительным подходом с учетом НДС (18%) составляет 27 781 000 руб.



10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют метод капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

«Метод капитализации реализуется на основе прямой («непосредственной») обработки рыночной информации – конечно, с учетом следующей из здравого смысла прямой пропорциональной зависимости стоимости от доходов и обратной зависимости этой стоимости от величины рисков»⁷. Причем автор (Озеров Е.С.) отдельно упоминает, что метод капитализации не является частным случаем дисконтирования денежного потока, а является именно результатом обработки рыночной информации.

Основная формула расчета:

$РС = Д/К$, где

РС – рыночная стоимость;

Д – доход, получаемый от владения объектом оценки;

К – ставка капитализации.

⁷ Стр. 307 п.6.3.1. «Техники метода прямой капитализации доходов», Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости», Издательство «МКС», Санкт-Петербург, 2003 г.

Ставка капитализации отражает соотношение дохода и стоимости, учитывая ожидаемые рынком риски. Ставка капитализации обычно определяется кумулятивным методом (суммированием рисков) или методом экстракции. Последний метод определения ставки капитализации основан на прямом изучении рыночных данных и позволяет на момент оценки определить, с какими рисками непосредственно рынок оценивает соотношение дохода и стоимости. Именно поэтому метод экстракции при определении ставки капитализации наиболее применим при изменениях на рынке.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) обычно используется при ситуации, когда известно, каким образом будет изменяться доход от владения объектом оценки. Основной формулой расчета является:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+CD)^i} + \frac{D_n}{K(1+CD)^n}, \text{ где}$$

D_i - прогнозный доход i -го периода;

CD - ставка дисконтирования – ожидаемый доход от владения объектом;

n - количество прогнозных периодов – выбирается с учетом периода перехода от изменяемого дохода к доходу неизменному, либо монотонно меняющемуся;

D_n - доход последнего прогнозного периода;

K - ставка капитализации постпрогнозного периода;

При применении метода ДДП возникает ряд серьезных ограничений не позволяющих провести качественное прогнозирование:

- многие специалисты отмечают, что арендная плата повышается причем в различных сегментах по разному и как долго это продлится единого мнения нет;
- на сколько повысится арендная плата и как будет происходить возврат к прежним ставкам (если будет) так же единого мнения нет;
- ставки дохода меняются и не будут постоянными на протяжении всего периода прогнозирования;
- ставка капитализации в постпрогнозном периоде зависит от состояния рынка на тот момент.

Все эти проблемы прогнозирования приводят к существенным погрешностям в расчетах методом ДДП и малодостоверному результату, нежели использование метода капитализации.

В данной ситуации считаем наиболее обоснованным и более точным использование **метода прямой капитализации**, так как у Оценщика присутствует достоверная информация, позволяющая спрогнозировать будущие доходы, а также связанные с объектом оценки расходы.

Расчет арендной платы

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке.

Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемому.

При применении метода сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами сдачи в аренду или предложений аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым объектом. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчетов методом сравнения продаж Оценщиком предпринимались следующие шаги:

- изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене аренды (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении и т.д.;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени аренды, местоположению, физическим характеристикам, условиям аренды и т. д.;
- корректировка стоимости предложения или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик исследовал не только данные о сделках объектов, сходных с оцениваемым, но и стоимости предложений. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади объекта недвижимости. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Анализ рынка показал, что в открытом доступе представлен ограниченный объем рыночных данных об объектах-аналогов. Для расчета принимаются объекты-аналоги максимально сопоставимые с объектом оценки.



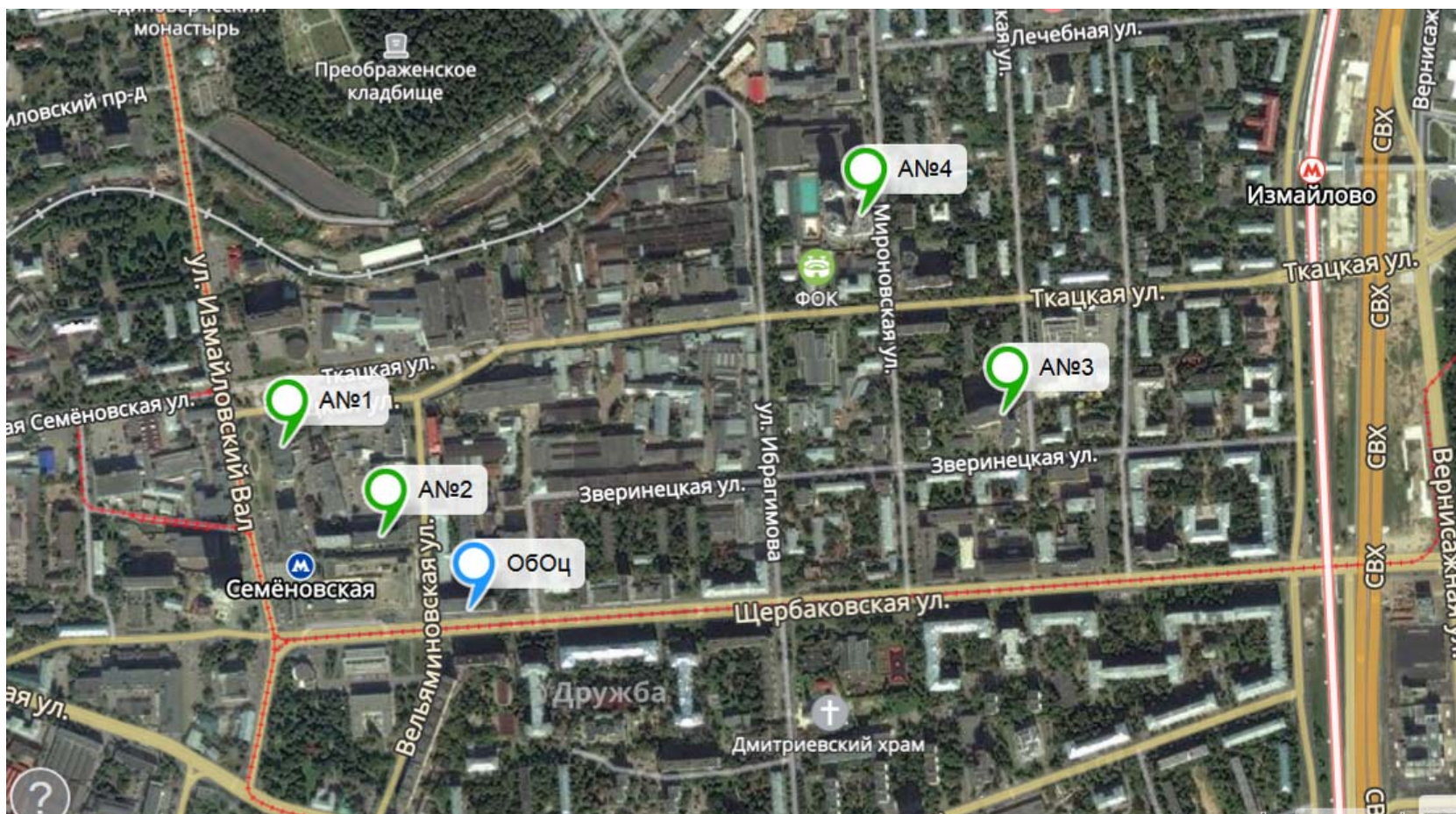
Все уточняющие параметры по объектам аналогам были получены в ходе телефонного интервьюирования продавцов.

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Таблица 14. Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты аналогии			
			1	2	3	4
Источник информации			https://www.cian.ru/rent/commercial/197151848/	https://www.cian.ru/rent/commercial/198310097/	https://www.cian.ru/rent/commercial/196732829/	https://www.cian.ru/rent/commercial/198089597/
Цена предложения	руб./кв. м. в год с учетом НДС		12 558,00	12 900,00	14 000,00	13 927,00
Площадь	кв. м.	717,10	343,00	480,00	354,00	540,00
Возможность торга			Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)			Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав оцениваемых прав			Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Месторасположение/Ближайшая станция метро		г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 20с1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Семеновская пл., 7к17	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Мироновская ул., 25
		м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Партизанская, до 10 минут пешком	м. Измайловская, до 15 минут пешком
Выход на красную линию улицы		Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")
Наличие отдельного входа		Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Функциональное назначение		ПСН (Технические помещения)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)
Этаж		Технический этаж (чердак)	6 этаж	6 этаж	4 этаж	5 этаж
Уровень отделки		Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Проходимость		Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость





Местоположение объектов

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Обоснование необходимости привлечения – В процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики и др.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Необходимость внесения поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов, как правило, выявляется ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- *Условия сделки (торг);*
- *Условия финансирования;*
- *Условия продажи (чистота сделки);*
- *Рыночные условия;*
- *Состав передаваемых прав;*
- *Местоположение;*
- *Выход на "красную линию" улицы*
- *Тип входа;*
- *Текущие использование;*
- *Площадь помещения;*
- *Этаж расположения;*
- *Уровень отделки.*

Определение поправок и порядок их внесения

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия.

В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки. Корректировки вносятся в стоимость сопоставимых объектов, и могут быть выражены, как в абсолютных денежных величинах, так и в процентах от стоимости. При внесении корректировок, выраженных в процентах, различаются случаи, когда эти корректировки независимы друг от друга и когда они зависимы, то есть оказывают друг на друга взаимное влияние. Решение о зависимости или независимости процентных корректировок, а также об их величине, принимается в каждом конкретном случае исходя из имеющейся рыночной информации.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (к процентным поправкам относятся, например, поправки на местоположение, время продажи и т.д.) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого

объекта (к денежным поправкам, как правило, относят поправку на физическое состояние, дополнительные улучшения).

Корректировки элементов сравнения проводились путем введения последовательных поправок. Ниже приведено обоснование величин корректировок.

Корректировка на торг. Величина корректировки определена на основании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г. (стр. 273) (Справочника, скрин см. ниже).

Рисунок 10.

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Так как объект оценки расположен в здании офисного назначения, Оценщиком принято решение использовать среднее значение указанного диапазона для офисных объектов. Корректировка на торг была принята равной 8,4% (корректирующий коэффициент 0,916).

Корректировка на состав передаваемых прав. Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Введения данной поправки не требовалось, ввиду схожести объектов по данному показателю.

Корректировка на назначение.

Коммерческие площади различного функционального назначения (офисные, торговые, складские, гостиничные и прочие) относятся к разным сегментам рынка, для каждого из которых характерна своя специфика ценообразования.

На основании чего Оценщиком была применена корректировка на технические помещения, как производственно-складские. Офисно-торговые помещения отличаются от производственно-складских помещений более высокими/низкими требованиями (офисно-торговые/ производственно-складские) инженерной оснащённости и классом качества внутренней отделки. Соответственно необходимо внести к объектам-аналогам поправку на долю офисно-торговых и производственно-складских помещений.

Отношение арендной ставки офисно-торговых помещений к стоимости производственно-складских помещений и определялось на основании данных

«Справочника оценщика недвижимости-2017. Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г. Согласно данного исследования стоимость офисных помещений по сравнению со стоимостью производственно-складских в 1,51 раз выше стоимости производственно-складских помещений.



Рисунок 11.

комплекса			
Удельная арендная ставка	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса			
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Корректировка рассчитывалась для части помещений $=1/1,51=0,662$

Корректировка на условия финансирования.

Сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Проанализировав информацию о предложении арендной ставки объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования по выбранным объектам-аналогам соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на удаленность от ст. метро Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Рисунок 12.

ОО/ОА	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

Источник: Исследование проведено аналитической группой экспертов «Атлант Оценка» на основании следующих источников: - <https://www.cian.ru>, <http://www.mik.ru>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://afy.ru>, <http://fortex-group.ru>

Таблица 15. *Корректировка на удаленность от метро*

Наименование показателя	доли ед.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Станция метро / удаленность мин.		м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Партизанская, до 10 минут пешком	м. Измайловская, до 15 минут пешком	м. Семеновская, до 5 минут пешком
Относительная расчетная рыночная стоимость		1,00	1,00	1,05	1,10	1,00

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на расположение относительно «красной линии»

Дополнительной характеристикой местоположения объектов коммерческой недвижимости является их расположение относительно «красной линии», то есть относительно первой линии крупных улиц с высоким транспортным и пешеходным трафиком. Расположение объекта коммерческого назначения на «красной линии» обеспечивает более высокую проходимость, что важно для торговой недвижимости и сферы услуг, и более удобную транспортную доступность. Кроме того, это является фактором престижа.

Корректировка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2017.

Рисунок 13.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

По данному параметру объекты сопоставимы. Корректировка не применялась

Корректировка на наличие отдельного входа

Для встроенных помещений наличие отдельного входа является значительным преимуществом, которое повышает стоимость объекта.

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» п/р

Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



Рисунок 14.

Экспертные оценки поправочного коэффициента на отдельный вход

Таблица 12:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

По данному параметру объекты сопоставимы. Корректировка не применялась.

Корректировка на этаж расположения

На рынке нежилой недвижимости максимальной коммерческой привлекательностью обладают помещения 1-ого этажа. Помещений других этажей (подвального, цокольного, второго и выше), как правило, имеют меньший коммерческий потенциал.

Значение соответствующей поправки определялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2017. Том 1. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., в котором отражена следующая зависимость:

Рисунок 15.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

На основании приведённых выше данных введены следующие корректировки:

Таблица 16.

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения		Технический этаж (чердак)	6 этаж	6 этаж	4 этаж	5 этаж
Площадь помещений подвала	кв. м.					
Площадь помещений цоколя	кв. м.					
Площадь помещений 1	кв. м.					

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
этажа						
Площадь помещений 2 этажа и выше	кв. м.	717,10	343,00	480,00	354,00	540,00
Корректировка на этаж расположения	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь. Как правило, стоимость аренды 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Величина корректировки определена на основании «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г. Расчет приведен по зависимости приведенной на графике ниже. Было принято среднее значение зависимости.

Рисунок 16.

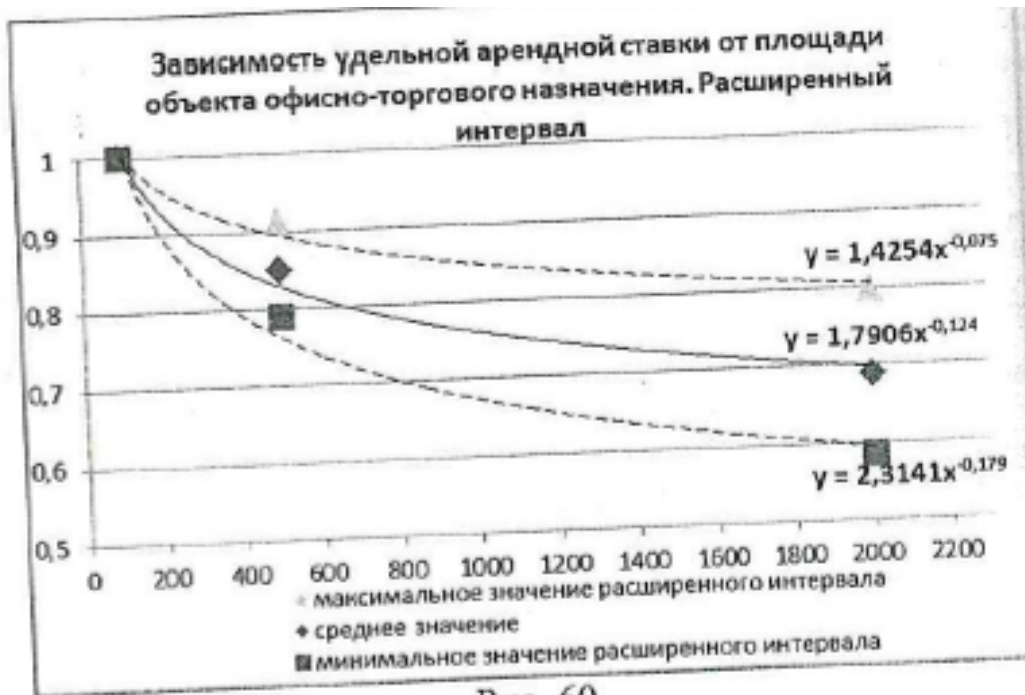


Рис. 60.

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь объектов

Наименование показателя	доли ед.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, м ²	кв. м.	717,1	343,0	480,0	354,0	540,0
Относительная расчетная рыночная стоимость		0,7923	0,8682	0,8328	0,8648	0,8207
Корректировка на общую площадь (округленно), %			-8,7%	-4,9%	-8,4%	-3,5%
Корректировка на общую площадь			0,9130	0,9510	0,9160	0,9650

Наименование показателя	доли ед.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
(округленно), дол. ед.						

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на тип объекта

Объекты недвижимости делятся на две категории, составляющие различные сегменты рынка, – отдельно-стоящие здания и встроенные помещения.

Значение соответствующей поправки определялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, в котором отражена следующая зависимость:

Рисунок 17.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

По данному параметру объекты сопоставимы. Корректировка не применялась

Корректировка на проходимость

Значение соответствующей поправки определялась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, в котором отражена следующая зависимость:

Рисунок 18.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендной ставки помещения в месте с высокой проходимостью, к ставке такого же помещения в месте с низкой проходимостью	1,33	1,30	1,37

По данному параметру объекты сопоставимы. Корректировка не применялась

Корректировка уровень отделки

Состояние объекта: от состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка. В зависимости от текущего состояния отделки были определены следующие корректировки при расчете состояния.

Величина корректировки определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том 1. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». п/р Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г. Матрицы коэффициентов, предоставленные в справочнике, приведены на рисунке ниже. Рисунок 19.

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,62

- Объект с отделкой «люкс» - объект с отделкой "люкс", с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов (дизайн проект).
- Объект с отделкой в среднем состоянии - объект пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, объект с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт).
- Объект требующий косметического ремонта - объект пригоден для использования по функциональному назначению, но требует ремонта
- Объект без отделки либо требующего замены отделки - объект без проведения ремонта не пригоден для использования по функциональному назначению

Таблица 18. Расчет корректировки на состояние

Наименование показателя	доли ед.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Уровень отделки		Удовлетворительное	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка на уровень отделки	доли ед.		0,85	0,85	0,85	0,85

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}, \quad \text{где:}$$

V – коэффициент вариации;

σ - стандартное отклонение;

C - стоимость арендной ставки 1 м² объектов - аналогов;

C_{cp} - среднее значение стоимости арендной ставки 1 м² объектов - аналогов;

n - количество аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. 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 необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученное значение коэффициента вариации составило **10%**, что позволяет сделать вывод об однородности выборки при выведении итоговой величины арендной ставки 1 кв. м помещения.

Итоговое значение арендной ставки 1 кв. м на нежилое помещение представляет собой средневзвешенное значение арендных ставок объектов-аналогов.

Определение рыночной величины ставки аренды объекта оценки

При расчетах, в качестве единицы сравнения оценщик использовал годовую ставку арендной платы за 1 кв. м общей площади помещений, как одну из общепринятых величин, используемых риэлторами и другими участниками рынка аренды коммерческой недвижимости.

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Таблица 19. Расчет величины арендной ставки аренды объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб./кв. м в год с учетом НДС		12 558	12 900	14 000	13 927
Площадь	кв. м.	717,10	343,00	480,00	354,00	540,00
Возможность торга			Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Поправка на торг	доли ед.		0,916	0,916	0,916	0,916
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		11 503	11 816	12 824	12 757
Рыночные условия (дата предложения/дата продажи)			Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Поправка на рыночные условия (дата предложения/дата продажи)	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		11 503	11 816	12 824	12 757
Условия продажи (чистота сделки)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Поправка на условия продажи (чистота сделки)	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		11 503	11 816	12 824	12 757
Состав оцениваемых прав			Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Поправка на состав оцениваемых прав	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		11 503	11 816	12 824	12 757
Условия финансирования		Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Поправка на условия финансирования	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		11 503	11 816	12 824	12 757



Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение/Ближайшая станция метро		г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Измайловский Вал, 20с1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Семеновская пл., 7к17	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Мироновская ул., 25
Административный округ		ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Удаленность от метро		м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Семеновская, до 5 минут пешком	м. Партизанская, до 10 минут пешком	м. Измайловская, до 15 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро	доли ед.		1,00	1,00	1,05	1,10
<i>Скорректированная цена</i>	руб./кв. м в год с учетом НДС		<i>11 503</i>	<i>11 816</i>	<i>13 465</i>	<i>14 033</i>
Выход на красную линию улицы		Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")	Объект расположен на 1-й линии (на "красной линии")
Поправка на месторасположение (выход на "красную линию")	доли ед.		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м. в год с учетом НДС		<i>11 503</i>	<i>11 816</i>	<i>13 465</i>	<i>14 033</i>
Наличие отдельного входа		Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
Поправка на наличие отдельного входа	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м в год с учетом НДС		<i>11 503</i>	<i>11 816</i>	<i>13 465</i>	<i>14 033</i>
Текущие использование		Технические помещения	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)	ПСН (офис, торговое, бытовые услуги)
Поправка на назначение объекта	доли ед.		0,662	0,662	0,662	0,662
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м. в год с учетом НДС		<i>7 615</i>	<i>7 822</i>	<i>8 914</i>	<i>9 290</i>
Корректировка на этаж		Технический этаж (чердак)	6 этаж	6 этаж	4 этаж	5 этаж
Площадь помещений подвала						
Площадь помещений цоколя						
Площадь помещений 1 этажа						



Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь помещений 2 этажа и выше		717,10	343,00	480,00	354,00	540,00
<i>Поправка на этаж</i>	<i>доли ед.</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		7 615	7 822	8 914	9 290
Площадь помещения	кв. м	717,10	343,00	480,00	354,00	540,00
Поправка на площадь	доли ед.		0,91	0,95	0,92	0,97
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		6 930	7 431	8 201	9 011
Проходимость		Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость	Высокая проходимость
Корректировка на проходимость	доли ед.		1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		6 930	7 431	8 201	9 011
Уровень отделки		Удовлетворительное	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка на уровень отделки	доли ед.		0,85	0,85	0,85	0,85
<i>Скорректированная стоимость</i>	<i>руб./кв. м в год с учетом НДС</i>		5 891	6 316	6 971	7 659
Коэффициент вариации	%	10,0%				
Удельный вес аналога:	доли ед.		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
Рыночная арендная ставка (без коммунальных расходов)	руб./кв. м в год с учетом НДС	6 709				

Источник: Расчеты Оценщика



Определение возможных потерь от недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы

Полученный потенциальный валовой доход необходимо откорректировать на возможные потери при сборе арендной платы и долю вакантных площадей. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери от незанятости принимаются либо, исходя из аналитических данных, либо рассчитываются для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = T_c / N_a$$

где:

T_c – средний период, в течение которого помещение свободно;

N_a – число арендных периодов;

Коэффициент недозагрузки для офисов принят на основании данных справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО) «Справочник оценщика недвижимости» (2017 г.), в размере среднего значения 11,1%, учитывая месторасположение объекта.

Рисунок 20.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. Коэффициент недосбора платежей принимаем равным 0%, так как, по сложившейся практике, арендная плата за нежилое помещение вносится авансовыми платежами. Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_c) = 1 - коэффициент недосбора платежей = 1,0.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$ОД = ДВД - ОР$$

Операционные расходы были приняты на основании данных справочника Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ИЦФКО) «Справочник оценщика недвижимости» (2017 г.), в размере среднего значения 17,8%.

Рисунок 21

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		16,3%	19,3%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Определение коэффициента капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок эксплуатации, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода инвестора.

Норма дохода на капитал

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- безрисковую ставку;
- премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Расчет безрисковой ставки

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве основы для построения ставки дисконтирования необходимо использовать ставку доходности по вложениям с минимальным уровнем риска. Как правило, в качестве инструмента безрисковых вложений рассматриваются государственные долговые обязательства. В рамках настоящей работы в качестве безрисковой ставки, оценщик принял доходность долгосрочных ОФЗ-46023-АД со сроком погашения до 23.07.2026, которая составила 8,323%.⁸

Страница: 0...9
1 | 2

Дата расчета: 20.12.2018
[Экспорт найденных данных в формат MS Excel](#)

Облигация, выпуск ▲	Дата погаш.	Дата oferty	Дюрац. дней	Дюрац. модиф.	Цена, % ном./лист.	Цена, % ном./гряз.	Док-ть эфф. % год.	Торги, сделок	Торги, млн. руб.	Спрэд, бп	Расчет к ofercie
ОФЗ-46019-АД	20.03.2019		90	0.2323	99.009	100.514	6.13	13	0.0338		Нет
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036		3371	8.4878	85.011	87.412	8.81	52	1.9008		Нет
ОФЗ-46022-АД	19.07.2023		1312	3.3236	91.476	93.706	8.15	4	0.021		Нет
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026		1087	2.7493	99.997	103.127	8.323				Нет

Страница: 0...9
1 | 2

Премия за риск инвестирования

Расчет премии за риск инвестирования представлен в таблице ниже:

Таблица 20

№	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск (риск снижения стоимости и ликвидности в связи с ухудшением экономической ситуации в отрасли, к которой относится объект)					1					
2	Региональный риск (в т.ч. перспективы изъятия ЗУ, изменения градостроительных норм, вероятность возникновения природных и техногенных катастроф и т.п.)		1								
3	Риск роста конкуренции в связи с застройкой прилегающей территории объектами аналогичного назначения			1							
4	Криминогенные риски	1									
5	Социальные риски (риски развития негативного отношения населения к планируемой застройке ЗУ, продолжению дальнейшей эксплуатации объекта в его текущем назначении, проведению запланированной реконструкции и т.п.)			1							
6	Риск совершения недружественных действий со стороны третьих лиц (при наличии нескольких собственников помещений в здании, зданий на неразмежеванном ЗУ, отсутствии отдельного въезда на ЗУ, не передаче в залог инженерных коммуникаций и т.п.)	1									
7	Риск недостаточной идентификации объекта при наличии несоответствий в документах (в т.ч. несоответствие разрешенного использования фактическому, несовпадение площадей, адресов и т.п.)		1								
8	Неэффективность арендных отношений (в т.ч. обременение нерыночным долгосрочным договором аренды, низкая заполняемость и иные проблемы, вызванные неэффективным менеджментом)					1					

⁸

<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?sec=1&cat=0&calcdte=20%2E12%2E2018&dealsinday=0&bdur=0&byeff=0&bpspred=0&amm=0&rate=0&bcr=0&ex=0&go=1&s=1&d=1&p=2#rslt>



Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

№	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9	Вероятные небезопасные отклонения в режимах использования объектов (аварии) (в т.ч. при выявлении в процессе осмотра существенного износа инженерных систем, основных конструктивных элементов зданий, наличии невыполненных предписаний надзорных органов, сложности объекта, требующей наличия профессиональной службы эксплуатации и т.п.)	1									
10	Неэффективность эксплуатации объекта (повышенные по сравнению со среднерыночными затраты на эксплуатацию здания ввиду несоответствия здания современным требованиям по энергоэффективности)	1									
	Количество наблюдений	4	2	2	1	1	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог (количество баллов х количество наблюдений)	4	4	6	4	5	0	0	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	23									
	Средневзвешенное значение риска, %	2,30%									

Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$p_2 = r_f * T_{\text{эксп}} / Q$$

Где:

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости;

r_f – Безрисковая ставка дохода (годовая);

$T_{\text{эксп}}$ – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в месяцах);

Q – Общее число месяцев в году.

Период экспозиции составляет, в среднем 3-6 месяцев⁹. Период экспозиции был принят на уровне среднего значения 4 месяца. Поправка на низкую ликвидность составит: $8,323 * (4/12) = 2,774\%$.

Премия за инвестиционный менеджмент

Это поправка на дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями – чем более рискованные инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Одной из форм инвестиций в недвижимость является участие в паевых инвестиционных фондах (ПИФах). За управление и обслуживание активов вкладчики ПИФов обязаны выплачивать определенную долю от инвестируемых средств. Согласно нормам законодательных документов, регулирующих деятельность ПИФов, за счет имущества, составляющего фонд (в процентах от средней стоимости чистых активов ПИФа в течение финансового года) возмещается вознаграждение Управляющего фондом, услуги специализированного депозитария, аудитора и регистратора, обслуживающих ПИФ.

С целью определения наиболее вероятного размера вознаграждения управляющей компании был проведен анализ рынка инвестиций в Закрытые инвестиционные паевые фонды недвижимости (ЗПИФ). При этом отбирались управляющие компании с наибольшим

⁹ См. Раздел № 4.2.5 Отчета



рейтингом надежности (рейтинг не ниже «А»). Далее в таблице представлена выборка компаний, а также приведены стандартные премии за управления активами.

Таблица 21 Расчет поправки на менеджмент

Наименование управляющей компании	Рейтинг согласно данным рейтингового агентства "Эксперт РА"*	Вознаграждение управляющей компании, %	Наименование ПИФа	Источник информации
«Регион Девелопмент»	A+	0,8-1,0	ЗПИФ «Бизнес Недвижимость»	http://pif.investfunds.ru/uk/106
«ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»	A+	0,55-0,85	ЗПИФ «Межрегиональный фонд недвижимости»	http://pif.investfunds.ru/funds/2625
«Альфа-Капитал»	A++	0,59	ЗПИФ «Жилая недвижимость 01.10»	http://pif.investfunds.ru/funds/1866
«Еврофинансы»	A	1,1	ЗПИФ «Магистраль – Плаза»	http://pif.investfunds.ru/funds/1751
«РВМ Капитал»	A+	1,18	ЗПИФ «РВМ Столичная недвижимость №1»	http://pif.investfunds.ru/funds/2689
Средний размер вознаграждения управляющей компании, %		0,89		

*согласно данным представленным на сайте рейтингового агентства "Эксперт РА" (www.raexpert.ru/ratings/managing/)

«Рейтинги надежности и качества услуг управляющих компаний»

Таким образом, ставка дисконтирования составила:

Таблица 22 Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	8,323
Премия за риск низкой ликвидности, %	2,774
Премия за риск инвестиционного менеджмента, %	0,890
Премия за риск инвестирования в объект оценки, %	2,300
Ставка дисконтирования, %	14,29

Норма возврата капитала

Норма возмещения¹⁰ капитала определяется величиной ежегодной потери капитала за время ожидаемого периода использования недвижимости, характером изменения величины чистых доходов и способа реинвестирования получаемых доходов. В литературе описаны три модели возврата капитала:

- Прямолинейная (модель Ринга)
- По фонду возмещения (модель Хоскольда)
- Аннуитетная (модель Инвуда).

Кроме того, в практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном, применяется для оценки стоимости реверсии. В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительно. Поэтому такая модель практически не применяется. Метод Хоскольда также не нашел широкого применения, так как он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно, мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного

¹⁰Источник: статья Лейфер Л.А. «Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда»

http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

собственника. Наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, в большей степени отражает реалии современного рынка.

Таким образом, в данной работе расчет нормы возмещения капитала произведен по модели Инвуда.

Предполагается, что изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны, имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов. Данная ситуация является наиболее общей, и с нашей точки зрения наиболее правильно отражает реальное положение дел на рынке недвижимости. Укажем основные предположения, которые использовались при выводе формулы:

- Прогнозный период - n лет.
- В течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным g .
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в конце каждого года.
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект утрачивает часть своей первоначальной стоимости вследствие износа. Известен процент утраченной стоимости, т. е. будущая стоимость в ценах текущего года (если бы отсутствовал рост цен на недвижимость) равна: $FV_n = Y * PV$
- В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным g . Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в $(1+g)^n$ раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта. Таким образом, окончательное выражение для стоимости реверсии с учетом действия двух факторов (рост цен на рынке и изнашивание) может быть записано в виде:

$$FV_n = PV(1 - I)(1 + g)^n$$

При данных допущениях уравнение для расчета текущей стоимости объекта недвижимости может быть записано в виде:

$$PV = D_0 \sum_{t=1}^n \frac{(1+g)^t}{(1+r)^t} + Y \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} * PV$$

После несложных преобразований получим формулу для коэффициента капитализации в виде:

$$R = (r - g) \left(\frac{(1+r)^n - (1-I)(1+g)^n}{[(1+r)^n - (1+g)^n]} \right),$$

При расчете коэффициента капитализации для земельного участка по формуле $I = 0$, выражение для коэффициента капитализации примет вид известной формулы Гордона:

$$R = r - g,$$

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость. Одновременно общие процессы на рынке приводят к росту его стоимости и одновременному увеличению доходов от его эксплуатации. С точки зрения данной модели по прошествии некоторого времени стоимость объекта недвижимости может возрасти, несмотря на то, что она подвержена износу. Это вполне укладывается в реалии сегодняшнего дня, когда мы наблюдаем, как стареющая недвижимость растет в цене и весьма быстро

Долгосрочный анализ арендных ставок на недвижимость показал, что они в большей степени, чем цены на недвижимость, подвержены колебаниям на коротких временных интервалах. При этом наблюдаются общие тенденции в поведении цен и арендных ставок. Данный факт легко объясняется с позиции разумных собственников недвижимости, которые предпочитают в периоды падения цен снизить арендные ставки и продолжать получать, хоть и сниженный, доход, но при этом отказываются от сделок купли – продажи, снижая тем самым объем предложения на рынке и восстанавливая баланс спроса и предложения. В качестве прогнозной величины долгосрочного роста арендных ставок Оценщик использовал значение роста показателя 3,6%. То есть в долгосрочной перспективе предполагается сохранение общих тенденций в поведении цен и арендных ставок.

Долгосрочный темп роста ставок аренды по данным «Справочника Оценщика недвижимости», Том 2 изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А составил 3,6% для офисно-торговых объектов.

Рисунок 22

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,7%	2,7%	4,7%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида	3,8%	3,0%	4,6%

Прогнозный период принят равным 74 годам, в соответствии с оставшимся сроком полезного использования (120-46=74). Расчет ставки капитализации для улучшений приведен в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет ставки капитализации

Показатель	Значение	Источник
Рост арендной платы за объект в прогнозном периоде, g, % в год	3,6%	«Справочник Оценщика недвижимости», Том 1 изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г.,
Рост цены объекта в прогнозном периоде, g, % в год	3,6%	Справочник Оценщика недвижимости», Том 1 изданном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2017 г
Прогнозный период, n, лет	74	ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения таб.№1» Срок службы строений определен в 120 лет (срок более 100 лет).
Ставка дисконтирования офисных помещений, г	14,29%	Таблица 22
Величина износа за прогнозный период, I, %	100,00%	
Ставка капитализации для улучшений учрежденческого характера (R_{ул})	10,697%	

$$R_{ул} = (0,1429 - 0,036) * ((1 + 0,1429)^{74} - (1 - 1) * (1 + 0,036)^{74}) / ((1 + 0,1429)^{74} - (1 + 0,036)^{74}) = \mathbf{10,697\%}$$

Расчёт рыночной стоимости в рамках доходного подхода

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{ЧОД}{R}$$

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено в таблицах ниже

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь Объекта оценки (S), кв. м.	717,10
Арендная плата (A _{ст}), руб./кв. м/год с НДС и ОР	6 709
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	4 811 024
Коэффициент загрузки помещений (K _з)	0,889
Коэффициент сбора платежей (K _с)	1,0
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	4 277 000

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Операционные расходы по Объекту оценки (ОР), %	17,800%
Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год	3 420 638
Коэффициент капитализации	10,697%
Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб.	31 978 000

Источник: Расчеты Оценщика

Таким образом рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная доходным подходом с учетом НДС (18%) составляет 31 978 000 рублей.



10.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ПОМЕЩЕНИЙ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты. Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

C_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

K_i – весовые коэффициенты каждого из подходов (сумма $\sum K_i = 1$).

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки).

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования описано в методике А. Шаскольского, опубликованной в статье «Согласование результатов оценки с учетом неопределенностей исходных данных», автор статьи - С.Н.Краснощеков.

Для согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, использовался модифицированный метод анализа иерархий (МАИ). Для определения итоговой величины, полученной при применении данных подходов, используется модифицированный метод анализа иерархий (МАИ). Сущность МАИ состоит в следующем. Имеется некая цель и совокупность одновременно реализуемых подходов (решаемых задач), которые обеспечивают достижение этой цели. Указанная цель декомпозируется на ряд подцелей или критериев (условий), выполнение которых обеспечивает достижение поставленной цели. Выбранные критерии попарно сравниваются между собой (каждый с каждым) и путем назначения баллов определяется относительная степень важности каждого критерия в паре. На основе полученной матрицы значений определяется относительная величина степени важности каждого из критериев для достижения поставленной цели в целом. Аналогичным способом, путем попарного сравнения, для каждого из критериев формируются матрицы подходов достижения цели, на основе которых определяется степень соответствия каждого подхода

каждому из критериев. В дальнейшем с учетом степени важности каждого критерия определяется вклад (весовой коэффициент) каждого из подходов в достижении поставленной цели.

Модификация МАИ состоит в том, что, вместо по парного сравнения, для каждого элемента сравнения назначается абсолютная значимость. Такой метод вполне оправдан, когда количество выбранных критериев и количество используемых подходов к оценке невелико (не превышает 3-х элементов). Для определения абсолютной значимости обычно используется 5-балльная система оценки: 1, 2, 3, 4, 5. При желании могут быть введены дополнительные градации: 1,5; 2,5; 3,5; 4,5.

Целью согласования значений рыночной стоимости, определенных в рамках различных подходов к оценке, является: адекватное определение итоговой величины рыночной стоимости. В качестве критериев (условий), обеспечивающих достижение этой цели были приняты:

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка (А);
- надежность исходных данных для расчетов (В);
- точность результатов, полученных различными подходами (С).

Принятые для оценки баллы означают степень важности для критериев или степень соответствия подхода выбранному критерию: 1 – низкая, 3 – средняя, 5 – высокая. Остальные градации имеют промежуточное значение. Далее каждому критерию и подходу присваиваются баллы, как показано в таблице присвоения баллов:

Элементы сравнения	Критерии		
	А	В	С
СП	a_1^1	a_1^2	a_1^3
ДП	a_2^1	a_2^2	a_2^3

Примечание: а – баллы, индексы (здесь и далее): верхний – номер критерия, нижний – номер подхода.

Для критериев заполняется матрица, и проводятся расчеты коэффициентов значимости, как показано в таблице:

Критерии	А	В	С	Среднее геометрическое (вес)	Степень важности
СП	1	$A^{12}=a^1 / a^2$	$A^{13}=a^1 / a^3$	$V^1=(1 \times A^{12} \times A^{13})^{1/3}$	$M^1 = B^1 / V$
ДП	$A^{21}=a^2 / a^1$	1	$A^{23}=a^2 / a^3$	$V^2=(A^{21} \times 1 \times A^{23})^{1/3}$	$M^2 = B^2 / V$
Сумма				$V = V^1 + V^2 + V^3$	1

Проверки матрицы на согласованность не требуется, так как она всегда согласована. Заполняются матрицы для подходов по каждому из критериев:

Подход	А	В	С	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 1
СП	1	$A_{12}^1=a_1^1 / a_2^1$	$A_{13}^1=a_1^1 / a_3^1$	$B_1^1=(1 \times A_{12}^1 \times A_{13}^1)^{1/3}$	$M_1^1 = B_1^1 / V$
ДП	$A_{21}^1=a_2^1 / a_1^1$	1	$A_{23}^1=a_2^1 / a_3^1$	$B_2^1=(A_{21}^1 \times 1 \times A_{23}^1)^{1/3}$	$M_2^1 = B_2^1 / V$
Сумма				$V = B_1^1 + B_2^1 + B_3^1$	1
Подход	А	В	С	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 2
СП	1	$A_{12}^2=a_1^2 / a_2^2$	$A_{13}^2=a_1^2 / a_3^2$	$B_1^2=(1 \times A_{12}^2 \times A_{13}^2)^{1/3}$	$M_1^2 = B_1^2 / V$
ДП	$A_{21}^2=a_2^2 / a_1^2$	1	$A_{23}^2=a_2^2 / a_3^2$	$B_2^2=(A_{21}^2 \times 1 \times A_{23}^2)^{1/3}$	$M_2^2 = B_2^2 / V$

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Сумма				$B = B_1^2 + B_2^2 + B_3^2$	1
-------	--	--	--	-----------------------------	---

Подход	А	В	С	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 3
СП	1	$A_{12}^3 = a_1^3 / a_2^3$	$A_{13}^3 = a_1^3 / a_3^3$	$B_1^3 = (1 \times A_{12}^3 \times A_{13}^3)^{1/3}$	$M_1^3 = B_1^3 / B$
ДП	$A_{21}^3 = a_2^3 / a_1^3$	1	$A_{23}^3 = a_2^3 / a_3^3$	$B_2^3 = (A_{21}^3 \times 1 \times A_{23}^3)^{1/3}$	$M_2^3 = B_2^3 / B$
Сумма				$B = B_1^3 + B_2^3 + B_3^3$	1

Далее заполняется итоговая матрица и проводится расчет весовых коэффициентов для каждого подхода, как показано в таблице:

Параметры	Критерий			
	К1	К2	К3	Весовой коэффициент для подхода
Степень соответствия А критериям	M_1^1	M_1^2	M_1^3	$K_1 = M_1^1 \times M_1^1 + M_1^2 \times M_1^2 + M_1^3 \times M_1^3$
Степень соответствия В критериям	M_2^1	M_2^2	M_2^3	$K_2 = M_2^1 \times M_2^1 + M_2^2 \times M_2^2 + M_2^3 \times M_2^3$
Степень соответствия С критериям	M_3^1	M_3^2	M_3^3	$K_3 = M_3^1 \times M_3^1 + M_3^2 \times M_3^2 + M_3^3 \times M_3^3$
Степень важности критериев	M^1	M^2	M^3	1

Полученные значения весовых коэффициентов (К1, К2, К3) используются при согласовании результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных в рамках различных подходов.

Подходы	А	Реком для А	В	Реком для В	С	Реком для С
С	2	3	3	1...5	4	3...5
Д	5	3...5	4	1...5	5	2...4
З	0	1...2	0	1...5	0	1...3

Где,

А	Степень учета конъюнктуры рынка
В	Надежность исходных данных
С	Точность (погрешность) расчетов

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в таблице ниже:

Степень важности критериев					
Критерий	А	В	С		
Значение	5	4	3		
Относительная степень важности критериев					
Критерии	А	В	С	Вес	Весовой коэффициент
А	1	1,25	1,67	1,277	0,417
В	0,80	1	1,33	1,022	0,333
С	0,60	0,75	1	0,766	0,250
Сумма				3,065	1,000
Степень соответствия подхода критерию А					
Подход	СП	ДП	ЗП		
Значение	5	5	0		
Относительная степень соответствия подхода критерию А					
Подход	СП	ДП	Вес	Весовой коэффициент	Степень соответствия
СП	1	1,00	1,000	1	0,500



Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Степень важности критериев					
ДП	1,00	1	1,000	1,00	0,500
ЗП	0,00	0,00	0,000	0	0,000
Сумма			2,000	2,00	1,000
Степень соответствия подхода критерию В					
Подход		СП	ДП	ЗП	
Значение		4	4	0	
Относительная степень соответствия подхода критерию В					
Подход	СП	ДП	Вес	Весовой коэффициент	Степень соответствия
СП	1	1,00	1,000	1	0,500
ДП	1,00	1	1,000	1,00	0,500
ЗП	0,00	0,00	0,000	0	0,000
Сумма			2,000	2,00	1,000
Степень соответствия подхода критерию С					
Подход		СП	ДП	ЗП	
Значение		3	3	0	
Относительная степень соответствия подхода критерию С					
Подход	СП	ДП	Вес	Весовой коэффициент	Степень соответствия
СП	1	1,00	1,000	1	0,500
ДП	1,00	1	1,000	1,00	0,500
Сумма			2,00	0	0,000
Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода					
Степень \ Критерий		А	В	С	Весовой коэффициент
Степень соответствия СП		0,500	0,500	0,500	0,50
Степень соответствия ДП		0,500	0,500	0,500	0,50
Степень соответствия ЗП					
Степень важности критериев					
Весовой коэф. критерия		0,417	0,333	0,250	1,000

Рыночная стоимость объекта оценки определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов стоимость, и составит на дату оценки:

Таблица 25. Согласование

Наименование подхода	Значение стоимости	Вес подхода
Затратный подход, руб. с НДС	не применялся	0,00%
Сравнительный подход, руб. с НДС	27 781 000	50,00%
Доходный подход, руб. с НДС	31 978 000	50,00%
Средневзвешенная стоимость, руб. с НДС	29 879 500	Двадцать девять миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч пятьсот рублей
Рыночная стоимость, руб. с НДС (18%), округленно	29 880 000	Двадцать девять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч рублей
Рыночная стоимость, руб. без НДС (18%), округленно	25 322 000	Двадцать пять миллионов триста двадцать две тысячи



11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущество - нежилое помещение общей площадью 717,1 кв. м (кадастровый номер 77:03:0003017:3891), адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 3, по состоянию на 20 декабря 2018 года округленно составляет **без учета НДС (18 %):**

25 322 000 (Двадцать пять миллионов триста двадцать две тысячи) рублей

Оценщик _____ **Н.Н. Маркова**

Генеральный директор
ООО «Независимая экспертиза XXI век» _____ **В.А. Бацких**



12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, мной проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего Отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№297, 298, 299; от 25.09.2014 г. № 611).
6. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

Оценщик

_____ *Н.Н. Маркова*



13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
4. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 24 октября 2014 г. № 611.
7. «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
8. Статья «Безрисковая ставка доходности», Ткачук А.Ю., «Вопросы оценки», 2000 г., № 3, стр. 71.
9. Белых Л. П. Основы финансового рынка. 13 тем: Учеб. Пособие для вузов. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1999. – 231 с.
10. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов - Пер. с англ. ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997. - 631 с.
11. Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. – М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. – 330 с.
12. Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. — М.: Финансы и статистика, 1999. — 768 с.: ил.
13. Оценочная деятельность в России (сборник научных трудов). Вып 3. М.: Финансовая академия, 1999. 232 с.
14. Словарь терминов по профессиональной оценке. М.: Финансовая академия, 1999. 180 с.
15. Фабоцци Ф. Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000.
16. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997г. — 480с.
17. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.
18. Четыркин Е. М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – 2-е изд., испр, и доп. – М.: «Дело Лтд», 1995. – 320 с.
19. Шелобаев С. И. Математические методы и модели в экономике, финансах, бизнесе: - М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2000. – 367 с.
20. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-инвест» «Индексы цен в строительстве».
21. Информация, полученная с сайтов Интернет.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общий вид здания

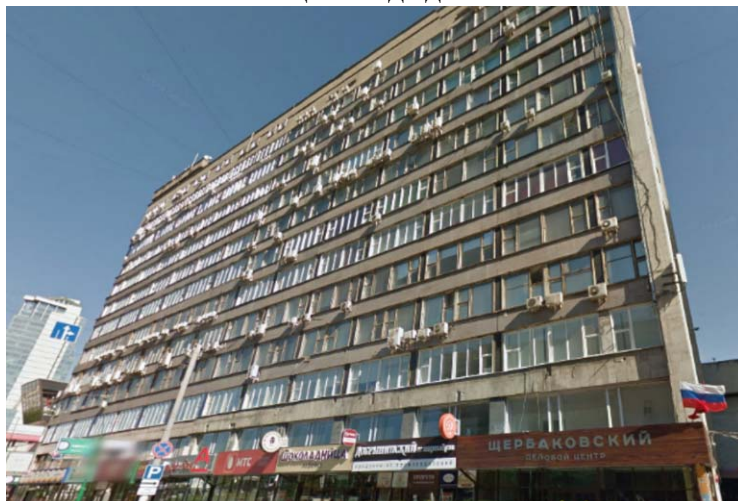


Фото 1

Общий вид внутренних помещений



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

Фото 7

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ НА ОЦЕНКУ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 06.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
06.10.2018 № 99/2018/199008117		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0003017:3891	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0003017
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 77-77-03/048/2005-699, Инвентарный номер: 1600/1
Адрес:	г.Москва, ул.Цербаковская, д.3
Площадь:	717.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Технический этаж № 0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	73976530.8

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
06.10.2018 № 99/2018/199008117		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0003017:3891	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0003017:1137
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.



Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
06.10.2018 № 99/2018/199008117			
Кадастровый номер:		77:03:0003017:3891	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Швизн Денис Владимирович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
06.10.2018 № 99/2018/199008117			
Кадастровый номер:		77:03:0003017:3891	
1. Владелец (правообладатель):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "МеталИнвест", ИНН: 7727523983	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-03/048/2005-699 от 10.11.2005	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правотриггеры и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

Аналоги сравнительного подхода Аналог 1

Офис (В), от 300 до 500 м²
в бизнес-центре на ул. Большая Семёновская, 43С2
Москва ВАО, р-н Сокольная гора, Большая Семёновская ул., 43С2 На карте

Электровоздушка 3 мин. пешком Семёновская 10 мин. пешком

Ипотека от 407 842 руб. в месяц

от 25 800 000 до 43 000 000 Р

36 000 руб за м²

Связаться за информацией о цене

Включены НДС

ИПСО CAPITAL METERS Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Будь 333 объектами

+7 967 010-43-38

Помогите, советом, что лучше это объявление на ЦИАН. И давайте ответ после звонка

Написать сообщение

Видеопрогулка LOTTES
Продажа коммерческой недвижимости. 3-я линия. 3 этаж. 40 м². Бизнесовая.
Тел.: +7(495) 127-04-07

Видеопрогулка на официальном сайте ИКРА

Видеопрогулка ИКРА
Оформить пакет документов. Подписание документов. Открытие банковского счета.
Тел.: +7(495) 106-18-02

DM Bank – Скидка 15%
Продажа ликвидного офиса от 127 000 руб./м². Площадь от 80 м². Подземный паркинг.
своими 127 000 руб

Тел.: +7(495) 025 12 45

Делегаты ИР Продажи. Скидка действует до 31.12.2018, необходимо внести и оплатить депозит на сайте агентства.

Площадь от 300 до 500 м² Этаж 5 из 5 Помещение Свободно Класс В

Вашему вниманию предлагается мансардный этаж из 2х блоков 200м²-300м. Освоен косметический ремонт. Лифт до 4го этажа. Шаг от метро 3 минуты. Есть парковка. Рассматриваются любые предложения. Коммуналка оплачивается отдельно.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 967 010-43-38
Помогите, советом, что лучше это объявление на ЦИАН

Описание

Вашему вниманию предлагается мансардный этаж из 2х блоков 200м²-300м. Освоен косметический ремонт. Лифт до 4го этажа. Шаг от метро 3 минуты. Есть парковка. Рассматриваются любые предложения. Коммуналка оплачивается отдельно.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 967 010-43-38
Помогите, советом, что лучше это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	от 25 800 000 до 43 000 000 Р
Ставка	90 000 Р за м²
Налог	НДС включен 3 752 394 руб 329 322 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Узнать больше

Узнать больше

Номер налоговой 19
Юридический адрес Предоставляется
Высота потолков 3,6 м
Планировка Открытая
Вид Общий с улицы
Состояние Офисная отделка
Количество рабочих столов 1
Доступ Пропухова система
Парковка Наземная

от 300 до 500 м² 5 из 5 Свободно В

от 25 800 000 до 43 000 000 Р

36 000 Р за м²

ИПСО CAPITAL METERS Коммерческий отдел
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Будь 333 объектами

+7 967 010-43-38

Помогите, советом, что лучше это объявление на ЦИАН. И давайте ответ после звонка

Написать сообщение

Видеопрогулка LOTTES
Продажа коммерческой недвижимости. 3-я линия. 3 этаж. 40 м². Бизнесовая.
Тел.: +7(495) 127-04-07

Видеопрогулка на официальном сайте ИКРА

Видеопрогулка ИКРА
Оформить пакет документов. Подписание документов. Открытие банковского счета.
Тел.: +7(495) 106-18-02

DM Bank – Скидка 15%
Продажа ликвидного офиса от 127 000 руб./м². Площадь от 80 м². Подземный паркинг.
своими 127 000 руб

Тел.: +7(495) 025 12 45

Делегаты ИР Продажи. Скидка действует до 31.12.2018, необходимо внести и оплатить депозит на сайте агентства.

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Аналог 2

https://www.dian.ru/sale/commercial/191461268/

Банк Восток

Офис, 570 м²
 в бизнес-центре «на ул. Малая Семеновская, 3АС1»
 Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 3АС1 На карте

Ипотека от 300 310 ₽/мес

32 000 000 ₽

56 141 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ДомЭль Недвижимость

Продажа офиса в бизнес-центре «на ул. Малая Семеновская, 3АС1»

Площадь: 570 м², Этаж: 8 из 9, Помещение: Свободно

Москва, Восточный административный округ, Малая Семеновская улица 3АС1, м. Электрозводская, продается Офис, общ. пл. 570 кв.м., 8/9 этаж. Время покупать офис для бизнеса чтобы не платить аренду! Продажа офиса в административном здании в пешей доступности м. Электрозводская. Офис в очень хорошем состоянии. Есть кондиционеры, серверная, сделаны фальшпотолки и них встроены электрические провода, интернет. Общая зона в собственности 80 кв.м. Есть парковка, охраняемая территория. Собственники 2 ИП. Позвоните и я пришлю Вам план и документы.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

https://www.dian.ru/sale/commercial/191461268/

Офис, 570 м²

32 000 000 ₽

56 141 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ДомЭль Недвижимость

Продажа офиса в бизнес-центре «на ул. Малая Семеновская, 3АС1»

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Условия сделки

Цена	32 000 000 ₽
Ставка	56 141 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 4 882 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Выход: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

в бизнес-центре «на ул. Малая Семеновская, 3АС1»
 Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 3АС1
 м. Электрозводская в мин. пешеходом

Москва, Восточный административный округ, Малая Семеновская улица 3АС1, м. Электрозводская, продается Офис, общ. пл. 570 кв.м., 8/9 этаж. Время покупать офис для бизнеса чтобы не платить аренду! Продажа офиса в административном здании в пешей доступности м. Электрозводская. Офис в очень хорошем состоянии. Есть кондиционеры, серверная, сделаны фальшпотолки и них встроены электрические провода, интернет. Общая зона в собственности 80 кв.м. Есть парковка, охраняемая территория. Собственники 2 ИП. Позвоните и я пришлю Вам план и документы.

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Аналог 3

Свободное назначение, 502,7 м²
 Москва, ВАО, р-н Сокольническая гора, просп. Буденного, 39К1

48 480 000 Р

90 440 Р за м²

История от 459 818 Р/мес

Площадь: 502,7 м² | Этаж: 1 из 9 | Назначение: Свободно

Назначение: свободное назначение
 нежилое помещение, общей площадью 502,7 кв.м

Основные характеристики местоположения Объекта
 Местоположение: г. Москва, просп. Буденного, д. 39, корп. 1
 Административный округ, район ВАО, р-н Сокольническая гора
 Станция метро м. Щошсе Энтузиастов, в 15 минутах пути пешком

Свободное назначение, 502,7 м²

48 480 000 Р

90 440 Р за м²

История от 459 818 Р/мес

Описание

Окружающая застройка: жилая, административно-деловая, торговая, промышленная

Линия застройки: 1-я линия улицы

Основные характеристики здания

Значение Показатель

Тип здания: жилой многоквартирный дом

Год постройки: 1962

Материал стен: кирпич

Количество этажей: 9, 1-й подвальный

Степень технического обустройства: водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, электричество

Наличие парковки: стиливая парковка

Описание Объекта

Тип объекта: нежилое помещение (ПСН)

Функциональное назначение: учрежденческое

Фактическое использование: не используется

Общая площадь, кв. м: 502,7

Площадь цоколя, кв. м: 48,7

Площадь 1-го этажа, кв. м: 234,4

Площадь выше 1-го этажа, кв. м: 219,6

Наличие отдельного входа: имеется

Ограниченность доступа: отсутствует

Этаж: 1-2 этаж, цоколь

Наличие витринных окон витрины

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Аналог 4

Офис (В), 889 м²
в торговом центре «Мебель Россия»
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 10. На карте

- Электровозводская - 6 мин. пешком
- Семеновская - 11 мин. пешком
- Бауманская - 4 мин. на транспорте

Ипотека от 654 444 ₽/мес

69 000 000 ₽
77 616 ₽ за м²

PRO ID 4598451
Активность недвижимости: Еще 1510 объектов

+7 495 120-37-02

Ирина Владимировна
Нет отзывов

Бизнес-парк «Искра»
Офисный проект класса А. Планировка отличная. Открыты планировка. Без отделки.
Тел.: +7 (495) 556-18-82

Готовый офисный бизнес – «Лакс Метро»
Арендный бизнес с окупаемостью от 8 лет в престижном бизнес-парке. Высокая доходность, договорные договоры аренды, свой паркинг.
Тел.: +495 132-85-96

Аренда в ТЦ Метро
н. Вязьмовская, ул. Б. Семеновская 17. Собственный! Арендная ставка 2 мес.
Тел.: +495 132-23-82

Площадь: 889 м²
Этаж: 1 из 3
Помещение: Свободно
Класс: В

Лот: 378488. БЕЗ КОМИССИИ! Продается здание свободного назначения 889 кв.м. Состояние среднее. Кабинетная планировка. Земля 13 соток в собственности.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Фотопанорама (8) Описание На карте Контактное лицо

Парковка	Названия
Количество мест	30
Стоимость	Бесплатно

в торговом центре «Мебель Россия»
Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Большая Семеновская ул., 10

- Электровозводская - 6 мин. пешком
- Семеновская - 11 мин. пешком
- Бауманская - 4 мин. на транспорте

На карте Планерия Показываем район

Административное здание Мебель Россия

Год постройки	Тип здания	Административное здание
2007	Административное здание	Административное здание
Категория здания	Действующее	Действующее
Общая площадь	2 200 м²	2 200 м²
	Площадь участка	0,4 га
	Масштаб торгового комплекса	Районный

69 000 000 ₽
77 616 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO ID 4598451
Активность недвижимости: Еще 1510 объектов

+7 495 120-37-02

Ирина Владимировна
Нет отзывов

Бизнес-парк «Искра»
Офисный проект класса А. Планировка отличная. Открыты планировка. Без отделки.
Тел.: +7 (495) 556-18-82

Готовый офисный бизнес – «Лакс Метро»
Арендный бизнес с окупаемостью от 8 лет в престижном бизнес-парке. Высокая доходность, договорные договоры аренды, свой паркинг.
Тел.: +495 132-85-96

Аренда в ТЦ Метро
н. Вязьмовская, ул. Б. Семеновская 17. Собственный! Арендная ставка 2 мес.
Тел.: +495 132-23-82

Аналоги доходного подхода

Аналог 1

Офис (В), от 171 до 343 м²
 в бизнес-центре на ул. Измайловской Вилл, 20с1
 Москва, ВАО, р-н Сокольническая гора, ул. Измайловская Вилл, 20с1

от 178 952 до 358 950 руб./мес.

12 550 руб. за м² в год.

Связаться за информацией о центре

Видеообзор, экскурсионная программа, коммунальные платежи, УСН, без комиссии

PRO
Университет Мегалополис
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Был 1105 объектов

+7 495 213-86-24

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.ИИ и получите от нас полезную информацию.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

Аналог 2

Офис (В), от 350 до 480 м²
 в деловом центре «Воронд» (Семеновская 7) (7к17)
 Москва, ВАО, р-н Сокольническая гора, Семеновская пл., 7к17

от 376 250 до 516 000 руб./мес.

12 900 руб. за м² в год.

Связаться за информацией о центре

PRO
Университет Мегалополис
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Был 1105 объектов

+7 495 228-53-74

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.ИИ и получите от нас полезную информацию.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

Отчет № 185-Н-18 об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

Аналог 3

https://www.dan.ru/rent/commercial/196732829/

Офис (В+), 354 м²
 Москва, БАО, р-н Соколиная гора, Борисовская ул., 1. На карте
 Партизанская - 10 мин. пешком

413 000 Р/мес.
 14 000 Р за кв. м в год

ИРЭИ
 Университет Мегалис
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 1165 объектов
 +7 495 228-53-74
 Показать, почему это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после просмотра объявления

Площадь Этаж Помещение Класс
 354 м² 4 из 10 Свободно В+

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр класса В+. Сдается под офис блок (7 комнат, с/у) на 4-м этаже площадью 354 кв.м. Высококачественная офисная отделка. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублик. УСН, коммунальные расходы включены. Борисовская ул., д. 1, 10 минут пешком от метро Партизанская. ЛОТ 52398

Уникаль больше
 Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Личный веточный бизнес
 Продажа Бизнеса. Бизнесом поделено. Бизнесом поделено. 25 лет на рынке. Москва.
 Тел: (495) 155-43-84

ИРЭИ Байкитер и Байкитер
 Бизнес площадью от 7 до 3200 кв.м. Нет аналогов в районе! Скидки на 18 ряд. Корпус 500. Ремонт и отделка.
 Тел: (495) 450-50-27

STREET на владении и метро
 Продажа веточного Бизнеса и торговых площадей в районе ТД и метро. Собственный бизнес. В аренду 5% скидка на часть помещений!
 Тел: (495) 646-50-07

Аналог 4

https://www.dan.ru/rent/commercial/198089597/

Офис (В+), 540 м²
 Москва, БАО, р-н Соколиная гора, Мировская ул., 25. На карте
 Измайловская - 12 мин. пешком Семёновская - 15 мин. пешком
 Партизанская - 13 мин. пешком

626 715 Р/мес.
 13 272 Р за кв. м в год
 Скрыть за компаниями цены
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

ИРЭИ
 Layton
 Агентство недвижимости
 Еще 1159 объектов
 +7 495 204-25-06
 Показать, почему это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после просмотра объявления

Площадь Этаж Помещение Класс
 540 м² 5 из 13 Свободно В+

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 593)
 Бизнес-центр "ЭНО" представляет собой 13-этажное здание класса В+. Объект располагается в Восточном округе Москвы, в непосредственной близости от улицы Большая Черниговская и ТТК, что обеспечивает удобный доступ как в центр города так и в сторону области. Основные преимущества: удобное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой, благоустроенная озелененная территория, новое строительство с учетом современных экологических стандартов, идеальное обустройство и состояние входной группы и холла, здание оснащено современным инженерным оборудованием, высокоскоростными лифтами, качественным инженерным оборудованием и надежной системой пожарной безопасности.

Личный веточный Бизнес - «Офис Москва»
 Личный Бизнес в сфере торговли от 8 лет в успешном бизнесе. Высокая доходность, авторитетный клиентский состав, свой персонал.
 Тел: (495) 180-85-98

STREET на владении и метро
 Продажа веточного Бизнеса и торговых площадей в районе ТД и метро. Собственный бизнес. В аренду 5% скидка на часть помещений!
 Тел: (495) 646-50-07

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА

