

# ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



**ОТЧЕТ №**

**02-11-19/Оц**

**Конкурсному управляющему  
ООО «Самтэкс»  
Ахматгалиеву М.В.**

**Уважаемый Михаил Викторович!**

В соответствии с заключенным между нами договором ООО «Стандарт АВИР» произведена оценка Имуущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Самтэкс» на праве собственности, с целью **принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов)**.

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся перечень и описание объектов оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объектов оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **15 ноября 2019 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 11 ноября 2019 года по 25 ноября 2019 года.

Специалист, участвовавший в подготовке отчета, обладает документами о профессиональном образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ООО «Стандарт АВИР» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит Волчков Алексей Николаевич, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 654 от 15 августа 2007 г.

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована Страховое акционерное общество «ВСК»: страховой полис № 1700SB4002909, срок действия: с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

ООО «Стандарт АВИР» – страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1564083705, срок действия с 30.07.2019 по 29.07.2020. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

2. Свода стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2016г., протокол №07-Р.

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на

расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, поэтому оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность этой информации.

**Таким образом, основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов оценщик пришел к следующему заключению:**

**рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Самтэкс» на праве собственности, по состоянию на 15 ноября 2019 года составляет с учетом округления:**

**71 320 000 руб. 00 коп.**

**Семьдесят один миллион триста двадцать тысяч рублей 00 коп\***

*\* Для сторон (сторон) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Помещение, назначение нежилое помещение, общая площадь 319,5 кв.м., этаж: подвал №0, этаж №1, адрес: г. Москва, улица Масловка Нижняя, д.5, кадастровый номер 77:09:0004017:2931	71 320 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>71 320 000</b>

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,  
Специалист-оценщик



Волчков А.Н.

## СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	16
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины.....	16
7.2 Этапы проведения оценки.....	20
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	22
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных.....	22
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	22
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
8.5 Правовое описание объекта оценки.....	23
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ.....	28
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации.....	28
9.1.2 Социально-экономическое положение г. Москвы.....	31
9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости города Москва.....	32
9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	40
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	40
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖ ИМУЩЕСТВА.....	42
10.2.1 Затратный подход.....	42
10.2.2 Сравнительный подход.....	49
10.2.3 Доходный подход.....	59
11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	75
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ.....	76
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	76

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Самтэкс» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества.

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение нежилое помещение, общая площадь 319,5 кв.м., этаж: подвал №0, этаж №1, адрес: г. Москва, улица Масловка Нижняя, д.5, кадастровый номер 77:09:0004017:2931	св отс	319,5	св отс

### 1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №02-11-19/Оц от 11 ноября 2019 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Самтэкс» на праве собственности.

### 1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

### 1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил сравнительный и доходный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования того или иного подхода к оценке отдельных объектов недвижимого имущества представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.		Доля подхода в итоговой стоимости, ед.		Согласованная рыночная стоимость, руб.
		Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение, назначение нежилое помещение, общая площадь 319,5 кв.м., этаж: подвал №0, этаж №1, адрес: г. Москва, улица Масловка Нижняя, д.5, кадастровый номер 77:09:0004017:2931	74 983 000	65 826 000	0,6	0,4	71 320 000
	<b>ИТОГО</b>					<b>71 320 000</b>

### **1.5 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.**

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего ООО «Самтэкс» на праве собственности, по состоянию на 15 ноября 2019 года составляет с учетом округления:

71 320 000 руб. 00 коп.

Семьдесят один миллион триста двадцать тысяч рублей 00 коп.\*

*\* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная и ликвидационная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Самтэкс» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение нежилое помещение, общая площадь 319,5 кв.м., этаж: подвал №0, этаж №1, адрес: г. Москва, улица Масловка Нижняя, д.5, кадастровый номер 77:09:0004017:2931	св отс	319,5	св отс

### 2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит ООО «Самтэкс» на праве собственности. Предоставленные документы:

- инвентаризационная опись основных средств;
- выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

### Ограничения и обременения права.

Существующее обременение (ограничение) права недвижимого имущества – залог (ипотека). Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

### 2.3 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки для принятия управленческих решений по имуществу (реализация конкурсной массы должника с торгов).

### 2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

Результаты определения рыночной стоимости имущества, указанного в п. 2.1 настоящего Отчета, могут использоваться только для целей, заявленных в отчете. Другое использование возможно только с письменного согласия Оценщика.

### 2.5 Определяемый вид стоимости.

Рыночная стоимость.

### 2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 11 ноября 2019 года по 25 ноября 2019 года.

### 2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 15 ноября 2019 года.

Дата составления отчета – 25 ноября 2019 года.



**2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.**

Допущения и ограничения указаны в п. 5 настоящего Отчета об оценке.

**2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.**

В настоящем Отчете определяется наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки без учета вероятного интервала стоимости

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки 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 объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, благоприятствующей интересам клиента.

5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными стандартами оценки.

6. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщик произвел осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагается на информацию, полученную от заказчика.

8. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

С уважением,

Специалист-оценщик



Волчков А.Н.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

##### Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Самтэкс»
Руководитель	Конкурсный управляющий Ахматгалиев Михаил Викторович, действующий на основании Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.06.2019 г. по делу № А40-102377/18
ОГРН	1037719019722
Дата присвоения ОГРН	16 апреля 2003 года
ИНН / КПП	7719270834
Местонахождение	115230, г. Москва, проезд Хлебозаводский, д. 7, стр. 5, этаж/ком. 2/2

##### Сведения об Оценщике:

<b>Оценщик</b>	<b>Волчков Алексей Николаевич</b>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №878536, выдан ГОУ ВДО ОГТУ в 2007г. Удостоверение о повышении квалификации №180000462617, выдан 21.11.2016 ФГБОУВО «Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева»
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1. Включен 23 августа 2007г., регистрационный №000654. Свидетельство 0024139.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» № 932/1417501216, срок действия – с 13.08.2019г. по 12.08.2020г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 года
Паспортные данные	54 03 791634, выдан 17.04.2004г. Железнодорожным РОВД г. Орла
Почтовый адрес	302030, г. Орел, ул. Пушкина, д. 33а, 3 этаж, оф. 31
Контактные телефоны	Раб.: (4862) 44-40-44; моб.: 8-910-304-91-03
E-mail	Ay-2007@yandex.ru
<b>Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах</b>	
Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались	

<b>Информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1095752002334
Дата присвоения ОГРН	28 июля 2009 года
ИНН / КПП	5752050825 / 575201001,
Местонахождение	302030, Орловская область, г.Орел, ул.Пушкина, д.33а, 3

	этаж, каб. 31
Банковские реквизиты	р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел, к/с 30101810300000000601 БИК 045402601
Е-mail, интернет-сайт	avirorel@yandex.ru, <a href="http://ocenkarf.ru">http://ocenkarf.ru</a>
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1564083705, срок действия с 30.07.2019 по 29.07.2020. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, и Оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»	Требование о независимости выполнено
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались

## **5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

*Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:*

1. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Без письменного согласия Заказчик должен принять условие не упоминать имя оценщика или отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

3. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

5. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несет Заказчик.

6. Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.

7. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

8. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверку.

9. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи Заказчику визуально вообразить себе описываемый объект. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

*Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:*

1. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
2. Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
4. Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
5. Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета.
6. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Свода стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2016г., протокол №07-Р.

## 7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

### 7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины

Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Общие понятия оценки (ФСО №1 – №2)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.



При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

11. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

12. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения)

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

1. 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.

2. 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.

3. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

4. 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.

5. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

### Термины и определения

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки).

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки – имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процесс оценки – определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды.

Износ аварийный – мгновенный по времени износ. Является следствием постепенного накапливающегося скрытого износа, который непосредственно, не оказывает влияния на работоспособность оборудования, но со временем увеличивает вероятность возникновения аварийного износа.

Износ неустранимый – износ, которого или физически невозможно или экономически неоправданно.

Износ непрерывный – постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации.

Износ устранимый – износ, устранения которого физически возможно и экономически оправданно.

Информация внешняя – информация, характеризующая условия функционирования объекта оценки в регионе, отрасли и экономике в целом.

Информация внутренняя – информация, характеризующая деятельность объекта оценки.

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

Оценка – наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Оценщик – специалист, занимающийся определением стоимости основных фондов и другого имущества на основе общепринятых методов науки об оценке.

Предмет оценки – вид стоимости, а также имущественные и прочие права, связанные с объектом оценки.

Собственность – юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу. Данное общее определение стоимости по своему формулируется каждым из участников экономических отношений, преследующим свои собственные цели (банки, страховые компании, инвесторы и т.д.). Отсюда возникает целый ряд определений стоимости, существующих в современной экономике, таких как рыночная, инвестиционная, ликвидационная, восстановительная и другие. В системе бухгалтерского учета это сумма расходов, определенная относительно одного из элементов бухгалтерской системы. Стоимость определяется по трем следующим параметрам:

«область применения» - расчет стоимости продукции, изделия, полуфабриката;

«содержание» полностью или частично определенные расходы за конкретный период: «момент расчета» до (заранее установленная стоимость) или после.

Аналог - нечто, представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Базовый период - период времени (месяц, год и т.п.) или момент (дата), с данными которого сопоставляются данные другого, обычно последующего, периода (момента), называемого текущим периодом (иногда отчетным периодом) или предстоящим (прогноznым).

Возраст объекта хронологический – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный – возраст, соответствующий физическому состоянию и учитывающий возможность его продажи. Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида, технического состояния и экономических факторов, влияющих на стоимость объекта.

Дата оценки - дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта.

Отчет по оценке - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта – период времени от оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни объекта – это нормативно разработанный заводом-изготовителем период времени, в течение которого объект годен к эксплуатации и соответствует заложенным в него параметрам. Срок физической жизни заканчивается, когда

объект утилизируется.

Срок экономической жизни объекта – это период времени, в течение которого объект можно использовать, привлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производные улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Цена - фактический показатель, указывающий сумму, которая была заплачена за объект в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах.

Цены покупателя – цены, которые покупатели уплачивают, за единицу товара в пункте его получения. Они равны ценам производителей плюс торговые наценки, оплачиваемые покупателями.

Цены производителя – цены, получаемые производителями за единицу выпущенного товара или услуги, включая уплачиваемые налоги и получаемые субсидии на продукты кроме налога на добавленную стоимость. В них включаются расходы по поставке, учитываемые производителями отдельно.

Под термином «рыночная стоимость» в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998г. №135-ФЗ в настоящем Отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

## **7.2 Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщику средства и методы.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, определенных ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объектов оценки каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием доли использованных весов.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Таблица – План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапа оценки	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4	Составление таблиц по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которые оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

## **8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- инвентаризационная опись основных средств;
- выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

### **8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных**

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

### **8.3 Акт осмотра объекта оценки**

Осмотр оцениваемого имущества произведен 15 ноября 2019 года.

Место осмотра: г. Москва, по местоположению объектов недвижимого имущества.

При осмотре присутствовал оценщик и конкурсный управляющий ООО «Самтэкс». Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Объекты оценки находятся в хорошем техническом состоянии, по результатам осмотра установлено, что текущее состояние объекта оценки позволяет использовать его по назначению.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

#### 8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующих таблицах, принадлежащее ООО «Самтэкс» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение нежилое помещение, общая площадь 319,5 кв.м., этаж: подвал №0, этаж №1, адрес: г. Москва, улица Масловка Нижняя, д.5, кадастровый номер 77:09:0004017:2931	св отс	319,5	св отс

Характеристика конструктивных элементов объектов оценки и их местоположения представлено в приложении к настоящему отчету.

Сведения, приведенные в Отчете, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества.

#### 8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит ООО «Самтэкс» на праве собственности. Предоставленные документы:

- инвентаризационная опись основных средств;
- выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Копии указанных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

##### **Ограничения и обременения права.**

Существующее обременение (ограничение) права недвижимого имущества – залог (ипотека), краткосрочная аренда. Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ст. 128 ГК РФ).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

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

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не

нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

- В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

- Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

- Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

- В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица.

На основании ст.218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

На основании ст.225 ГК РФ В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.



В соответствии с ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В соответствии с п.1 ст.6 ФЗ №122-ФЗ, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ №122-ФЗ 1997 года. Государственная регистрация проводится по желанию их обладателей.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.
- Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.
- Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества, например:

- сервитут;
- ипотека (залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им);
- доверительное управление;
- аренда;
- концессионное соглашение (форма государственно-частного партнерства, вовлечение частного сектора в эффективное управление государственной собственностью или в оказание услуг, обычно оказываемых государством, на взаимовыгодных условиях);
- арест имущества и другие.

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

## **8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

В процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта исследовались следующие факторы:

- спрос на объекты данного типа;

- близость объектов от общественных линий транспорта;
- расположение объектов относительно административного центра города;
- статус города;
- экологическая обстановка в зоне расположения объекта;
- общая экономическая обстановка в стране;
- необходимость проведения ремонтно-восстановительных работ на объекте;
- способы застройки окружающих участков земли;

В соответствии с ФСО №7 наиболее эффективное использование 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

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

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная стоимость.

Анализ земельного участка как условно свободного не должен проводиться. Исходя из целей оценки, а также типа объекта недвижимости, оценщику следует рассматривать Объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объекта оценки

Физически возможные способы использования	Строительные характеристики нежилых помещений, оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования нежилых помещений в качестве офисно-административных и торговых
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся объекты недвижимости административно-торгового и офисно-делового назначения. В настоящее время нежилые помещения используются в качестве офисных и торговых, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме текущей (разрешенной), юридически неправомерно.
Финансово осуществимые способы использования	Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет определить следующие виды использования объекта оценки: использование для собственных нужд собственника (для осуществления уставной деятельности) или сдача помещений в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемый объект оценки (нежилые встроенные помещения) обеспечивает максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования (в качестве нежилых помещений с офисно-административным и торгово-складским назначением).

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта оценки и его месторасположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является прямое назначение.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1 АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ

#### 9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации

И валютный, и фондовый рынки России находились в приподнятом настроении благодаря дорогой нефти и временному отсутствию новых санкционных угроз. Однако именно эти факторы имеют самую непредсказуемую динамику. Во всяком случае конъюнктура на рынке нефти оказалась под одновременным влиянием позитивных и негативных шоков. Невозможно предсказать глубину и продолжительность падения экспорта не только из Ирана и Венесуэлы, но теперь уже и из Ливии, как и проецировать эти непредсказуемые величины на все более очевидное нежелание России и далее ограничивать свою добычу. Такая волатильность передается и рынку газа, который по-прежнему сильно привязан к нефтяным котировкам.

От этих двух рынков, несмотря на бюджетное правило, серьезно зависит и, видимо, будет зависеть и Россия. Самые впечатляющие экономические проекты, обсуждавшиеся в последние дни, – масштабное укрупнение газового проекта на Балтике, новый нефтяной кластер в районе Таймыра и суперкластер по экспорту СПГ на Ямале-Гыдане. Нет смысла даже оценочно судить о необходимых вложениях (как и о неизбежных требованиях налоговых преференций и бюджетных затрат). Однако структура будущего экономического роста выглядит в таком сценарии отчетливо сырьевой не только в среднесрочной (до 2024 г.), но и в долгосрочной перспективе. Вопрос – в какой степени это надо рассматривать как риск остаться в рамках прежней экономической модели, а в какой – как шанс успеть монетизировать свои углеводородные ресурсы, пока спрос на них не стал критически падать.

Не столь глобальные, но социально чувствительные риски рассматривает Банк России в сфере розничного кредитования. Его беспокоят и корпоративные заемщики (тем, кто перекредитован, похоже, придется сесть на диету), но гораздо большие опасения у него вызывают темпы роста необеспеченных потребительских кредитов физическим лицам. Не все разделяют эти опасения, однако наши эксперты, рассматривая динамику вкладов, доходов и кредитов, особого оптимизма не высказывают.

Банковские вклады физических лиц хотя и выросли за 2018 г. на 6,8% (почти на 1,8 трлн руб.), но не впечатляют своей динамикой. Это самый низкий показатель с 2014 г. Валютные вклады сократились при этом на 4,8 млрд в долларовом эквиваленте. Зато уже за первые два месяца этого года валюта на счетах и депозитах физических лиц выросла на сопоставимую сумму (на 4,1 млрд долл.), в итоге объем валютных вкладов составил 92,5 млрд долл., или 21,2% от суммы банковских депозитов населения. Однако кредитная активность населения растет гораздо более высокими темпами, чем вклады. К началу марта 2019 г. рост розничного кредитного портфеля банков в годовом выражении достиг 22,9%, т.е. докризисного уровня.

Таким образом, сохраняется тенденция прошлого года, когда банковский кредит был главным способом поддержать уровень расходов домохозяйств в условиях сокращения их доходов. Однако такая финансовая модель в долгосрочной перспективе не может быть устойчивой. В 2019 г. реальные доходы по-прежнему снижались, а темпы роста зарплат резко упали. Без изменения такой динамики домохозяйства могут столкнуться с проблемами в обслуживании своих долгов, а банки – с падением качества кредитного портфеля, что, в свою очередь, заставит их ужесточать условия выдачи новых кредитов.

Согласно мартовским данным, полученным исследователями Института Гайдара, предприятия российской промышленности, основываясь на динамике продаж, фиксируют восстановление спроса после его снижения в начале 2019 г. (правда, физический объем продаж устраивает сейчас только 55% предприятий по сравнению с 63% в марте прошлого года). Промышленный выпуск также демонстрирует более или менее позитивную динамику.

Тем не менее недостаточный спрос остается, по оценкам предприятий, основным ограничением для «статистически бесспорного» роста выпуска. Это рассматривается как основная помеха 48% предприятий (в прошлом году так считали 50%, а в 2017 г. – 41% предприятий). Второе место среди ограничений занимает «неясность текущей экономической ситуации и ее перспектив».

Что касается инвестиционных планов, то по сравнению с концом года уровень оптимизма снизился. Фактические размеры инвестиций в марте удовлетворяли 64% предприятий. Во второй половине прошлого года этот показатель достигал 69% – максимума за весь период его мониторинга (2010–2019 гг.). Но и кризисными текущие оценки исследователи не считают, напоминая, что в I квартале 2015 г. как «нормальные» оценивали свои инвестиционные планы лишь 41% предприятий.

Комментируя намерения сократить число федеральных служащих, с тем чтобы вывести оплату их труда на конкурентный уровень (о чем говорилось на коллегии Федерального казначейства), эксперты указывают на необходимость формирования более предсказуемой, простой и прозрачной зарплатной системы. Хотя конкурентоспособность госслужбы на рынке труда и выросла, рост оказался неравномерным: в центральных аппаратах федеральных ведомств уровень оплаты превышает аналогичный уровень в экономике, а в территориальных органах исполнительной власти оплата труда госслужащих, напротив, ниже среднего. Слишком высока в фонде оплаты доля различных «переменных», что, по мнению экспертов, не столько стимулирует повышение качества работы, сколько нередко позволяет руководству поощрять за лояльность, в то время как сами госслужащие работают в условиях непредсказуемости своих доходов. Не существует и единого нормативного акта о премировании и иных видах стимулирования, каждое ведомство действует по-своему.

В связи с этим эксперты высказывают ряд предложений по изменению системы зарплат госслужащих, чтобы сделать их более прозрачными для общества и предсказуемыми для самих работников. Необходимо, отмечают они, уходить от ситуации, когда должностные оклады не превышают 10–15 тыс. руб., а для некоторых должностей устанавливаются ниже уровня МРОТ.

Анализируя динамику миграции, эксперты отмечают, что последние пять лет число долговременных международных мигрантов, прибывающих в Россию, стабилизировалось на уровне 565–600 тыс. человек в год. Зато число выбывших достигло в 2018 г. 441 тыс. чел. В результате миграционный прирост снизился в 2018 г. до 124,9 тыс. человек – самого низкого показателя за многие годы. Хотя методика учета долговременных мигрантов за это время менялась, нынешняя динамика все больше обуславливается тем, что потенциал миграции в Россию из многих постсоветских государств оказался близок к исчерпанию. В 2018 г. низкий миграционный прирост уже не компенсировал снижения численности населения РФ, которое сокращалось в результате естественной убыли.

Эксперты полагают, что уже в 2019 году правительство сделает все, чтобы адаптировать страну к очередным негативным реалиям. Также не стоит забывать, что в 2018 году подойдет полное исчерпание ресурсов Резервного Фонда, а в 2020 году будут использованы все деньги из Фонда национального благосостояния. После этого у страны останутся четыре основных направления, которые помогут российскому правительству бороться с кризисом и наполнять бюджет:

- власти могут решиться на запуск «печатного станка»;
- фискальная политика может быть пересмотрена в сторону повышения;
- начнется очередная волна приватизации;
- будут сокращены расходы, прежде всего на социалку, образовательную сферу и медобслуживание.

Эксперты считают приватизационные мероприятия самой безболезненной мерой по стабилизации экономики – она даст России возможность привлечь капитал в размере полутриллиона рублей всего за один год. В этом случае страна могла бы сохранить суверенные фонды, создав условия для рыночной конкуренции и активизировав приток

капиталов в обрабатывающие сектора.

Повышение налогов считают не самым удачным мероприятием – особенно в периоды, когда экономика находится в рецессии. Многие владельцы малого и среднего бизнеса просто не выдержат дополнительной фискальной нагрузки – при том, что сегодня российский бизнес уже платит немаленькие проценты.

Что касается социальных расходов, то к их сокращению население уже почти привыкло, но всякому терпению есть предел. Включение печатного станка, безусловно, закончится резкой инфляцией, причем она может достигнуть отметки в 10% и более. Итогом станет отток капитала и падение уровня сбережений у домохозяйств, которые сегодня и так находятся в довольно сложном положении.

Некоторые эксперты говорят, что в 2019 году правительству предстоит сделать нелегкий выбор между гражданами и корпорациями. Стабилизировать ситуацию можно, если кто-нибудь в госаппарате сможет усмирить «аппетиты» представителей оборонного сектора, государственных подрядчиков, добывающих госкорпораций и силовиков. Пора делать ставку на малый и средний бизнес, чтобы экономика имела шанс на выравнивание в течение ближайших пяти лет.

*Источники информации:*

[https://www.ranepa.ru/images/News/2019-04/2019\\_6-89\\_April.pdf](https://www.ranepa.ru/images/News/2019-04/2019_6-89_April.pdf);

<https://fin2019.com/predict/prognoz-dlya-ekonomiki-rossii-2019>.

### 9.1.2 Социально-экономическое положение г. Москвы

Оценка численности постоянного населения на 1 июля 2018 года составила 12552.4 тыс. человек и увеличилась за январь-июнь 2018 на 45.9 тыс. человек. Численность родившихся в январе-июне 2018 года составила 63 429 человек. (Справочно: январь - июнь 2017 года – 65 382 человек). Миграционный прирост в январе-июне 2018 года – 45 175 человек. (Справочно: январь-июнь 2017 года миграционный прирост – 33 196 человек).

Численность рабочей силы в мае-июле 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7238,9 тыс. человек, в их числе 7151,5 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 87,4 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в июле 2018 года составил 94,6% к июлю 2017 года.

Индекс потребительских цен в июле 2018 года составил – 100,2%. На продукты питания индекс составил – 99,5%, на непродовольственные товары -100,1%, на услуги – 101,0%. (Справочно: в июле 2017 г. индекс потребительских цен – 100,3%). Индекс потребительских цен: июль 2018 г. к декабрю 2017 г. – 102,7% (Справочно: июль 2017 г. к декабрю 2016 г. – 103,4%).

В июле 2018 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 641 руб. 73 коп. Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения за 1-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 05 июня 2018 г. № 526-ПП, составила – 15 786 рубля, для трудоспособного населения – 17 990 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июнь 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 90094 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2017 года на 13,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2018 года составила 110,3% к уровню июня 2017 года.

За январь-май 2018 года количество убыточных организаций составило 1 687 или 31,6% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 405 806,9 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 июня 2018 года составила 17249.7 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1422,9 млрд. рублей или 8.2% (на 1 июня 2017 года – 7.9%, на 1 мая 2018 года – 7,8%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец мая 2018 года составила 22171.6 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 36.4 млрд. рублей или 0.2% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июня 2017 года – 0.1%, на 1 мая 2018 года – 0.1%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2018 года составила 16004.2 млрд. рублей, из неё просроченная – 873.7 млрд. рублей или 5.5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июня 2017 года – 6.0%, на 1 мая 2018 года – 6.0%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2018 года, суммарная задолженность составила 186.0 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 августа 2017 года в 3.4 раза, по сравнению с 1 июля 2018 года задолженность - на 24%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

*Источник информации:* <http://mtuf.ru/about/podrazdeleniya/the-department-for-the-protection-of-economic-interests-of-workers/statistics-and-analytics/881/>

### 9.1.3 Рынок коммерческой недвижимости города Москва

В августе на продажу предлагалось 1107 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей стоимостью 253 млрд. руб., что выше показателя июля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях оказалась ниже июля на 7% и составила 150 309 руб./кв. м. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 274 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 5%.

В целом, на рынке в августе к снижению цен привел некоторый рост объема предложения. Так как и за год и за месяц цены снизились как в рублях, так и в долларах, можно говорить о том, что период стагнации до сих пор не пройден и вряд ли осенью, несмотря на традиционное повышение деловой активности, стоит ожидать перелома этой тенденции.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%. Далее идут производственно-складские помещения (32%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (12%).

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	1 107	253 480	1 686	1,52	150 309
<b>К июлю 2018</b>	▲ +8%	▲ +13%	▲ +22%	▲ +13%	▼ -7%
<b>К августу 2017</b>	▼ -6%	▼ -13%	▲ +3%	▲ +10%	▼ -16%



Торговая недвижимость.

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2018 г. по количеству снизился на 12%, а по общей площади вырос на 71%. Всего на рынке экспонировалось 197 объектов общей площадью 202 тыс.кв.м. и общей стоимостью 35,0 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 22 объекта общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 16%, а по общей площади - на 9%, при этом цена за месяц снизилась на 15% и составила 888 647 руб./кв.м. Снижение цены было



вызвано началом экспонирования в августе дешевых объектов на Трехпрудном пер. (168 кв.м, 446 429 руб./кв.м), на ул.М.Ордынка (182 кв.м, 375 329 руб./кв.м), ул.Б.Полянка (323 кв.м, 278 207 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 15%, а по общей площади – вырос на 73%, составив 175 объектов общей площадью 197 тыс.кв.м. Существенный рост общей площади объясняется началом экспонирования крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м). Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 20% и составила 154 793 руб./кв. м. Снижение цен объяснялось началом экспонирования ряда дешевых объектов - на ул.Трофимова (882 кв.м, 88 400 руб./кв.м), Щелковском ш. (3 100 кв.м, 75 276 руб./кв.м), Монтажной ул. (8 770 кв.м, 69 000 руб./кв.м), и Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Судя по значительному росту цен за год и снижению цен за месяц по объектам в центре, речь может идти о продолжающейся ценовой коррекции, в то время, как за пределами центра цены остаются низкими как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе.

#### Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	22	4 452	5	0,23	888 647
<b>К июлю 2018</b>	▲ +16%	▼ -7%	0%	▼ -4%	▼ -15%
<b>К августу 2017</b>	▲ +69%	▲ +88%	▲ +67%	▼ -8%	▲ +21%

#### Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/ кв. м
<b>Значение</b>	175	30 458	197	1,12	154 793
<b>К июлю 2018</b>	▼ -15%	▲ +39%	▲ +73%	▲ +104%	▼ -20%
<b>К августу 2017</b>	▼ -4%	▲ +57%	▲ +101%	▲ +107%	▼ -22%

#### Офисная недвижимость.

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2018 г. вырос на 8% по количеству и сократился на 1% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 628 объектов общей площадью 710 тыс. кв.м и общей стоимостью 143 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 5%, а их общая площадь - на 19%, в результате чего объем предложения составил 87 объектов площадью 72 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 22% и составила 445 978 руб./кв. м. Значительный рост цены был обусловлен выходом в августе целого ряда дорогих объектов - на Крапивенском пер. (600 кв.м, 1 000 000 руб./кв.м), Цветном б-ре (1 000 кв.м, 612 000 руб./кв.м), ул.Валовая (1 513 кв.м, 804 360 руб./кв.м), ул. Мясницкая (1696 кв.м, 589 623 руб./кв.м), ул.Волхонка (6 412 кв.м, 640 023 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и на 2% по общей площади и составил 541 объект общей площадью 638 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 6% и составила 174 444 руб./кв.м. Рост цены был связан с уходом с рынка дешевых объектов - на ул.Херсонская (10 624 кв.м, 66 642 руб./кв.м), ул.Балтийская (15 006 кв.м, 66 600 руб./кв.м), ул.Шарикоподшипниковая (21 475 кв.м, 107 100 руб./кв.м), а также выходом в августе дорогого объекта на Яково-Апостольском пер. (10 308 кв.м, 575 899 руб./кв.м).

Исходя из ценовой динамики по объектам в центре за месяц и за год, можно судить о том, что спрос на такие объекты превышает спрос на объекты за пределами Садового кольца.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	87	32 061	72	0,83	445 978
<b>К июлю 2018</b>	▼ -5%	▼ -1%	▼ -19%	▼ -14%	▲ +22%
<b>К августу 2017</b>	▼ -24%	▼ -33%	▼ -49%	▼ -33%	▲ +31%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
<b>Значение</b>	541	111 373	638	1,18	174 444
<b>К июлю 2018</b>	▲ +10%	▲ +7%	▲ +2%	▼ -8%	▲ +6%
<b>К августу 2017</b>	▼ -10%	▼ -28%	▼ -28%	▼ -19%	▼ -1%



В августе 2018 г. в аренду предлагалось 2 079 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 038 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 6%, а по общей площади - на 2%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 1% и составила 17 973 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 4% и составила 272\$/кв.м/год. За год, с августа 2017 года рублевые ставки выросли на 4%, а долларовые - на 15%.

Несущественное снижение рублевых ставок за месяц и незначительный, ниже уровня инфляции их рост за последние 12 месяцев свидетельствуют о том, что из состояния стагнации рынок до сих пор не вышел. Подтвердить этот вывод сможет только анализ динамики ставок с началом традиционного повышения деловой активности осенью.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (31%) и торговые помещения (16%).

**Рынок в целом**

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/ кв. м/год
<b>Значение</b>	2 079	16 514	1 038	0,5	17 973
<b>К июлю 2018</b>	▼ -6%	▲ +4%	▼ -2%	▲ +4%	▼ -1%
<b>К августу 2017</b>	▼ -25%	▼ -20%	▼ -29%	▼ -6%	▲ +4%

Торговая недвижимость.

В августе 2018 г. на рынке экспонировалось 498 объектов общей площадью 167 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 5%, а общая площадь выросла на 1%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 28 объектов общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 25% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 19% и составила 70 199 руб./кв. м/год, , при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 50 000 руб./кв.м/год, выросла с 44% до 57%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2018 г. снизилось на 4%, а общая площадь выросла на 3%. Объем предложения составил 470 объектов общей площадью 160 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 8% и составила 25 761 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб./кв.м/год, снизилась с 28% до 24%.

И за месяц и за последние 12 месяцев ставки по объектам за пределами центра выросли, в то время, как за его пределами, наоборот, снизились. Это может свидетельствовать о том, что спрос на качественные предложения в центре, в отличие от объектов за пределами Садового кольца, растет.

**Торговые помещения внутри Садового Кольца**

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/ кв. м/год
<b>Значение</b>	28	415	6,705	0,24	70 199
<b>К июлю 2018</b>	▼ -18%	▲ +1%	▼ -25%	▼ -9%	▲ +19%
<b>К августу 2017</b>	▼ -3%	▲ +5%	▼ -3%	0%	▲ +11%

**Торговые помещения вне Садового Кольца**

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/ кв. м/год
<b>Значение</b>	470	3 372	160,275	0,341	25 761
<b>К июлю 2018</b>	▼ -4%	▼ -10%	▲ +3%	▲ +7%	▼ -8%
<b>К августу 2017</b>	▼ -12%	-0%	▲ +8%	▲ +22%	▼ -4%

Офисная недвижимость.

В августе 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 5%, а по общей площади - вырос на 2% и составил 1 249 объектов общей площадью 544 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 7%, а их общая площадь - на 4%. Средняя арендная ставка выросла на 4% и составила 27 545 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 40 000 руб./кв.м/год, возросла с 9% до 12%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 4% и по общей площади – вырос на 3%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 956 руб./кв.м/год.

Изменения ставок по офисным помещениям в августе незначительны. Ставки по объектам в центре выросли более существенно, но в целом за год практически не изменились ни в центре, ни за его пределами, что свидетельствует о невысокой деловой активности в период стагнации на рынке.

**Офисные помещения внутри Садового Кольца**

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/ кв. м/год
<b>Значение</b>	98	1 096	36,211	0,37	27 545
<b>К июлю 2018</b>	▼ -7%	▲ +9%	▼ -4%	▲ +2%	▲ +4%
<b>К августу 2017</b>	▼ -39%	▼ -49%	▼ -42%	▼ -5%	▲ +1%

**Офисные помещения вне Садового Кольца**

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/ кв. м/год
<b>Значение</b>	1 151	9 586	508,149	0,442	15 956
<b>К июлю 2018</b>	▼ -4%	▲ +13%	▲ +3%	▲ +8%	▲ +1%
<b>К августу 2017</b>	▼ -22%	▼ -11%	▼ -21%	▲ +1%	▼ -1%



*Источники информации:*

<http://irg.ru>, <http://www.geodevelopment.ru>, <http://www.logistics.ru>, <http://www.cre.ru>,  
<http://www.wiki-prom.ru>, <http://www.ring-road.ru>, <http://www.arendator.ru>, <http://uef.su>,  
<http://afkgroup.com>, <http://rway.ru>.

## 9.2 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости.

Таблица – Ликвидность имущества

Показатель ликвидности*	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 270	270-365	365-545

\* Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (п. 6.3.1)

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например; торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

На ликвидность также влияют следующие факторы.

*Эластичность спроса на данный вид имущества.* Например, жилые помещения: При отсутствии дефицита и достаточно большом, предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение Цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например металлопроката или нефтепродуктов.

*Состояние имущества.* Это в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

*Соответствие современным используемым технологиям.* Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример - компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы; замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными.

*Масштабность.* Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

*Количество.* Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

*Местоположение.* Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Для определения степени ликвидности рассматриваемого объекта необходимо выявить соответствующие сегменты рынка, на которых возможна продажа таких объектов.

Таблица – Анализ рыночной привлекательности объекта

Назначение объекта	Свободное, преимущественно торгово-офисное
Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов	Средний
Существующее предложение на рынке аналогичных объектов	Среднее
Развитость инженерной инфраструктуры объекта	Имеются все предусмотренные инженерные коммуникации.
Местоположение объекта	Выход на первую (красную) линию, значительный пешеходный и транспортный поток
Наличие правоустанавливающих и технических документов	Имеются
Наиболее вероятные покупатели	Юридические лица

В силу своего назначения, состава, месторасположения оцениваемый объект обладает высокой степенью коммерческой привлекательности для сторонних инвесторов.

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

1. Согласно сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 170 с. средний период экспозиции составляет от 3 до 7 месяцев.

УДК 657.92:[332.62+658.27](035)  
ББК 65

#### СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.

В сборнике представлены расчетные параметры, полученные с помощью анализа рынков купли-продажи и аренды недвижимости, машин и оборудования, НМА, параметров предприятий для использования Оценщиками и Консультантами. Приведены отдельные отрывки из практических отчетов по оценке.

Сборник преследует, в основном, три цели:  
 - представить в едином сборнике последние данные по исследованию рынков и обоснованию рыночных корректировок стоимости для отдельных объектов;  
 - ознакомить заинтересованных лиц со значениями расчетных корректировок в формульном и табличном виде;  
 - ознакомить практикующих специалистов с примерами практического применения расчетных корректировок;  
 Сборник может представлять интерес для практикующих оценщиков, специалистов экономического профиля, студентов и аспирантов соответствующих специальностей.

ISBN 978-5-9909276-1-2

© ООО «Научно-практический Центр  
Профессиональной Оценки», 2018

2

#### 1.11. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ.

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, трудореализуема и в определенных ситуациях волатильна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли-продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Методика определения времени ликвидности приведена в работе (12).  
 Источниками информации служили как периодические издания (Из рук в руки и т.п.), так и сайты сети Интернет ([www.nelkaza.ru](http://www.nelkaza.ru), [www.a-km.ru](http://www.a-km.ru), [www.ukrfc.ru](http://www.ukrfc.ru), [www.rosteal.ru](http://www.rosteal.ru), [www.sovetnet.ru](http://www.sovetnet.ru), [www.aifeodal.ru](http://www.aifeodal.ru), [www.milapressa.ru](http://www.milapressa.ru) и т.д.)

В обобщенной таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями ofert.

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 июль	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>								
<b>1 Однокомнатные квартиры</b>								
	Москва	3.5	3.4	3.5	3.6	1.5-3.0	1.3-2.3	0.3-1.1
	Санкт-Петербург	2.6	3.6	4.6	4.5-6	1.8-3.5	1.3-2.8	0.5-1.2
	Екатеринбург	3.5	3.4	3.4	3.4-3			
<b>2 Двухкомнатные квартиры</b>								
	Москва	3.5	3.5	4.6	4.5-7		3.5	2.5-4.5
	Санкт-Петербург	3.6	3.6	4.7	5.7			1.8-5
	Екатеринбург	3.5	4.6	4.6	4.5-7			3.6
<b>3 3 и более-комнатные квартиры</b>								
	Москва	6.9	5.6	6.7	6.8	4.7-5	4.7-5	4.6-9
	Санкт-Петербург	5.4	4.6	4.8	5.10	3.9	3.8	
	Екатеринбург	3.7	3.5	4.6	5.8			
<b>Промышленные участки</b>								
<b>1 Под здание строительство</b>								
	Московская область	4.6	3.5	4.6	4.9		3.7	1.5-4.5
	Тульская область	6.7			5.11			5.9
<b>2 Под объекты и торговые павильоны</b>								
	Москва	3.5	3.4	3.4	3.5			1.3
	Московская область (торговые павильоны)	4.5	5.6	6.8	6.9			4.8
<b>3 Под промышленно-складские павильоны</b>								
	Москва	4.6	4.7	4.6	4.8			3.5
	Московская область	5.8	6.10	7.10	8.12			6.10
<b>Промышленные здания</b>								
<b>1 Промышленные</b>								
	Иркутск	5.8	6.8		5.9			3.5-9
	Саратов	6.9			4.5-5.5			6.1-10.8
	Москва	5.7	6.9	6.9	6.12	6.10	5.11	0.8-5.5
	Московская область (10-40 км от МКАД)	7.10	6.9	8.10	8.12	5.10	6.12	0.9-4.4
	Санкт-Петербург	6.8	5.9		3.8	6.10		
<b>2 Торговые</b>								
	Иркутск	4.5	3.5	4.6	4.8		2.3	0.7-1.7
	Саратов	3.6	4.5	4.5	4.7			3.4
	Москва	3.6	3.7	4.8	4.5-9	3.5-8	2.7	0.3-4.8
	Московская область (10-40 км от МКАД)	5.8	4.7	5.8	5.9	2.8	1.6	0.9-2.8
<b>3 Торговые</b>								
	Москва	4.7	4.6	4.8	6.10	5.12	5.10	
	Московская область (10-40 км от МКАД)	7.9	7.11	8.10	8.11			6.12
	Иркутск			3.5	4.8			
	Санкт-Петербург	4.8	4.7	5.8	7.10			
<b>4 Гостиные</b>								
	Москва	7.9	7.8	7.8	7.8			9.14
	Московская область (10-40 км от МКАД)	8.10		9.11	9.12			8.16

103

2. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Характеристика рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости. / Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. – Ниж. Новгород, 2018, средний срок экспозиции торгово-офисных объектов составляет от 6 до 8 месяцев.



Приволжский центр  
 методического и информационного  
 обеспечения оценки

### Справочник оценщика недвижимости-2018

Характеристики рынка недвижимости  
 для расчета ликвидационной стоимости

Методика расчета  
 ликвидационной стоимости  
 Типичные сроки экспозиции  
 Коэффициенты ликвидности

Типичные сроки экспозиции по данным оценщиков

Таблица 120

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Активный рынок</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7	6 - 7
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	8	7 - 8
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	7	7 - 8
<b>Неактивный рынок</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13	12 - 14
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	14	13 - 15
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	13	12 - 14

1

197

В зависимости от того, в какой сегмент рынка недвижимости попадает объект, срок его реализации может быть различным.

Так, типичный срок реализации квартир и комнат при условии адекватной оценки на развитом рынке при условии наличия платежеспособного спроса может составлять около 3 мес., офисной и торговой недвижимости – около 6 мес., складской и производственной – до 1 года и выше. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

Необходимо отметить, что при проведении оценки в целях залога ликвидность является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте. В качестве показателей ликвидности использую среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам.

**Учитывая тип недвижимости, ее характеристики, расположение, соответствие техническим требованиям, оценщик пришел к выводу, что объект оценки характеризуется средним уровнем ликвидности со сроком рыночной экспозиции равным 6 месяцев.**

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

На основании п. 24 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При определении стоимости имущества используют три подхода:

- 1) затратный подход;
- 2) сравнительный подход;
- 3) доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

**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 (п. 18 ФСО №1).

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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу можно представить следующей формулой (общий вид):

$$C = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3у},$$

где:

$C$  – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_H$  – затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

$I_H$  – величина накопленного износа, %.

$C_{3у}$  – рыночная стоимость прав на земельный участок, ден. ед.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объект оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Таким образом, затратный подход основывается на изучении возможности приобретения инвестором конкретного объекта и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (строительство, изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

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



В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где:

C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$  - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

$C_{A_i}$  цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

$d_i$  – вес i-го аналога, доли ед.;

$k_1, \dots, k_m$  – относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед.;

$k^1, \dots, k^m$  – абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

Таким образом, сравнительный подход заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной цены продажи оцениваемого объекта. Основная процедура заключается в сборе данных, установлении подходящих единиц сравнения (выбор аналогов).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость или оборудование в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^{t_j}} + \frac{CF_R}{R} \times \frac{1}{(1+i)^{t_R}},$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$CF_j$  – денежный поток в период времени j, ден. ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

$t_j$  – период времени с даты оценки до даты возникновения j-го денежного потока,

период времени;

$CF_R$  – денежный поток в первый год постпрогнозного периода, ден. ед.;

R – коэффициент капитализации, доли ед.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

## 10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 10.2.1 Затратный подход

#### Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования ( $C_3$ ).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости ( $C_{вс}$  или  $C_{зам}$ ).
- Расчет накопленного износа (всех видов) ( $C_{изн}$ ):
  - физический износ – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
  - функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
  - внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов.
- Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа:  $C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$ .
- Определение итоговой стоимости недвижимости:  $C_{ит} = C_3 + C_{он}$ .

#### Метод сравнительной единицы

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

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м<sup>2</sup>, то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- $C_o$  - стоимость оцениваемого объекта;
- $C_m^2$  - стоимость 1 м<sup>2</sup> типичного сооружения на базовую дату;
- $S_o$  - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- $K_p$  - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1, 1-1,2);
- $K_n$  - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- $K_m$  - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- $K_v$  - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;
- $K_{пз}$  - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);
- $K_{ндс}$  - коэффициент, учитывающий НДС (%).

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

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

#### Метод разбивки по компонентам

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

формуле:

$$C_{зд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{зд}$  – стоимость строительства здания в целом;

$V_j$  – объем j-го компонента;

$C_j$  – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

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

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

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

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

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

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

### **Метод количественного обследования**

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

Расчет стоимости строительства

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

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

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

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

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

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

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

**Ресурсный метод** - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о

расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

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

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

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

**Базисно-компенсационный метод** - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства. Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

#### **Определение износа объекта недвижимости**

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

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

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

**Эффективный возраст (ЭВ)** рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста

в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

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

**Нормативный метод** расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[ \sum_{i=1}^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

$I_{\phi}$  - физический износ здания, %;

$I_i$  - физический износ  $i$ -го конструктивного элемента, %;

$L_i$  - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости  $i$ -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового

состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \cdot 100 = \left[ \frac{\text{ЭВ}}{(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})} \right] \cdot 100,$$

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$I = \frac{XB}{\text{ФЖ}} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC \cdot \frac{I}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустрашимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется

разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустраняемого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

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

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраняемый.

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

**Устранимый функциональный износ** определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

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

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

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

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

**Неустраняемый функциональный износ** вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

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

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

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустраняемого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

**Внешний (экономический) износ** – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

*Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения свободного (преимущественно торгово-офисного) назначения. Налицо достаточно большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.*

*Согласно ФСО №1: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.*

*Кроме того, согласно п. 24 ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.»*

*Таким образом, учитывая все выше сказанное, оценщик счел корректным отказаться от применения затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.*



### 10.2.2 Сравнительный подход

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

В данном расчете в рамках сравнительного подхода использовался метод прямого сравнения продаж как позволяющий получить наиболее точные результаты для объектов с развитым (или относительно развитым) рынком.

Подход прямого сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Этапы реализации сравнительного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в рублях, поправки в процентах, поправки в виде коэффициентов, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и датой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

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;
- 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;

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется корректирующий коэффициент меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется корректирующий коэффициент больше единицы.

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж.

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом анализировались объекты-аналоги аналогичного назначения и текущего использования.

В качестве единицы сравнения выбран 1 квадратный метр площади зданий и помещений. Объекты аналоги соответствуют объекту оценки по назначению, текущему использованию, соотношению основных и вспомогательных площадей и т. д.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам произведено умножением изначальной цены аналога на все обоснованные корректирующие коэффициенты. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу определена как среднее значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Помещение, назначение нежилое помещение, общая площадь 319,5 кв.м., этаж: подвал №0, этаж №1, адрес: г. Москва, улица Масловка Нижняя, д.5, кадастровый номер 77:09:0004017:2931

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189545429/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189545429/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217904395/">https://www.cian.ru/sale/commercial/217904395/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/216370668/">https://www.cian.ru/sale/commercial/216370668/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	319,5	251,0	302,0	218,0
Цена предложения, руб.		65 000 000	90 000 000	68 016 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		258 964	298 013	312 000
<b>Корректировки</b>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		258 964	298 013	312 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		258 964	298 013	312 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		258 964	298 013	312 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		258 964	298 013	312 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,9070	0,9070	0,9070
Скорректированная цена, руб.		234 880	270 298	282 984
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		234 880	270 298	282 984
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Нижняя Масловка	г. Москва, Проспект Мира	г. Москва, ул. Беговая	г. Москва, 3 Ямского Поля
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		234 880	270 298	282 984
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		234 880	270 298	282 984

<i>Площадь, кв. м</i>	319,5	251,0	302,0	218,0
Корректирующий коэффициент		0,97	0,99	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м		228 122	268 462	270 193
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		228 122	268 462	270 193
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		228 122	268 462	270 193
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		228 122	268 462	270 193
<i>Этаж расположения</i>	подвал, 1	подвал, 1	подвал, 1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,91
Скорректированная цена, руб./кв. м		228 122	268 462	244 614
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		228 122	268 462	244 614
<i>Использование (назначение площадей)</i>	свободное (офисное, торговое, склад)	свободное (офисное, торговое)	свободное (офисное, торговое)	свободное (офисное, торговое)
Корректирующий коэффициент		0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м		216 716	255 039	232 383
<i>Состояние отделки</i>	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		216 716	255 039	232 383
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед. (показатель, обратный корректировке/сумму показателей)		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога, руб.		71 516	84 163	79 010
Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.			67 225	
<b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>			<b>39 757 000</b>	

## Информация об объектах-аналогах.

Свободное назначение, 251 м<sup>2</sup>  
Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 79 На карте  
▲ Рижская · 3 мин. пешком ▲ Проспект Мира · 16 мин. пешком  
▲ Марьино · 18 мин. пешком

65 000 000 ₽ ↓  
258 965 ₽ за м<sup>2</sup>

**Иван Заикин**  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2010 года  
Еще 10 объектов

Показать телефон

Продажа офисов в БЦ  
От 50 до 280 м<sup>2</sup> в действующем БЦ  
Свободные планировки. Крытый  
паркинг. Собственник. LOFT-офисы от  
115 000 руб./м<sup>2</sup>  
+7 (495) 126-92-05

251 м<sup>2</sup> 1 из 7 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Назначение: банк, бар, парикмахерская, пекарня, выпечка, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, спортзал, зал, кальная, медицинский центр, офис, другое, общепит, ресторан, магазин, шоурум, стоматология, коммерция, мастерская, spa салон, антикафе, арендный бизнес, белье, бижутерия, бильярдная, бутик, буфет, галерея, детский клуб, займы, зоомагазин, интернет магазин, йога, автосалон, фрукты, клиентский офис, букмекерская контора, хостел, клиника, косметология, кофейня, кулинария, массажный салон, нотариальная контора, завод, пizzeria, представительство, обувь, цех, салон связи, свободное назначение, столовая, супермаркет, пансионат, цветы, суши, тату салон, торговое, услуги, учебный центр, фастфуд, турагентство, частная практика, ювелирный

Помещение в СОБСТВЕННОСТИ, один собственник, свободного назначения! Продажа нежилого помещения на первом этаже, можно с арендаторами и без, первая линия домов, витринные окна, отдельный вход на углу проспекта Мира и ул. Трифоновская, зальная планировка, два зала, большая оборудованная кухня на цокольном этаже. Можно с оборудованием и без него. Подробности по телефону.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

65 000 000 ₽ ↓  
258 965 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

**Иван Заикин**  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2010 года  
Еще 10 объектов

Показать телефон

Продажа офисов в БЦ  
От 50 до 280 м<sup>2</sup> в действующем БЦ  
Свободные планировки. Крытый  
паркинг. Собственник. LOFT-офисы от  
115 000 руб./м<sup>2</sup>  
+7 (495) 126-92-05

<https://www.cian.ru/sale/commercial/189545429/>


росреестр провер: x | Улица Нижняя Мл: x | продан помещен: x | Купить нежилое п: x | Продаю помещен: x | Купить помещен: x | Продаю помещен: x

cian.ru/sale/commercial/216370668/

### Свободное назначение, 218 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Беговой, ул. 3-я Ямского Поля, 9к8 На карте  
 Белорусская · 5 мин. пешком Маяковская · 7 мин. на транспорте

В избранное | Пожаловаться



17 фото

Отзыв о сайте

**68 016 000 ₽**

312 000 ₽ за м<sup>2</sup>

**PRO**  
**НДВ - СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2000 года  
 Еще 179 объектов

**NDV**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

Показать телефон

Написать сообщение


**Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м**  
 Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%  
 +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skidka-na-kommercheskuyu-ndvizhimosentprolongaciya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Бизнес-центр DM Tower

росреестр провер: x | Улица Нижняя Мл: x | продан помещен: x | Купить нежилое п: x | Продаю помещен: x | Купить помещен: x | Продаю помещен: x

cian.ru/sale/commercial/216370668/



17 фото

**218 м<sup>2</sup>** Площадь  
**1 из 4** Этаж  
**Свободно** Помещение

Art Residence это принципиально новый дизайнерский комплекс особняков премиум-класса, расположенный в центре Москвы, в двух шагах от Тверской. Art Residence квартал для тех, кто дорожит стилем и функциональностью. Комплекс состоит из комфортных малоэтажных зданий, созданных по образу и подобию европейских городских особняков. В таком пространстве как нигде можно ощутить все плюсы большого города, потому что здесь он не подавляет своими масштабами, а соразмерен и дружелюбен человеку. Атмосферу легкости создают отличающиеся безупречным вкусом пешеходные улочки и уникальные арт-объекты. Здесь действительно кажется, что вы в Европе

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Отзыв о сайте

**68 016 000 ₽**

312 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

**PRO**  
**НДВ - СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2000 года  
 Еще 179 объектов

**NDV**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

Показать телефон

Написать сообщение

**Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м**  
 Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%  
 +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skidka-na-kommercheskuyu-ndvizhimosentprolongaciya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru


<https://www.cian.ru/sale/commercial/216370668/>

росреестр проверка электрон... | Улица Нижняя Масловка, 5... | продам помещение москва... | Купить нежилое помещение... | Продажа торговой площади... | cian.ru/sale/commercial/217904395/

### Торговая площадь, 302 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Беговой, Беговая ул., 11. На карте  
Беговая · 13 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



4 фото


Отзыв о сайте

**90 000 000 ₹**

298 014 ₹ за м<sup>2</sup>

**PRO**  
**PENNY LANE REALTY** Торговая  
**недвижимость**  
Агентство недвижимости  
Еще 892 объекта

[Показать телефон](#)



**Технопарк Regenva**  
Продажа производственно-складских и офисных помещений, м.Марьино.  
+7 (495) 152-84-21

Застройщик «КР Пропертиз», Технопарк «Перерва», Проектная декларация на сайте regenva.ru

росреестр проверка электрон... | Улица Нижняя Масловка, 5... | продам помещение москва... | Купить нежилое помещение... | Продажа торговой площади... | cian.ru/sale/commercial/217904395/

**302 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 9**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**90 000 000 ₹**


298 014 ₹ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

**PRO**  
**PENNY LANE REALTY** Торговая  
**недвижимость**  
Агентство недвижимости  
Еще 892 объекта

[Показать телефон](#)



**Технопарк Regenva**  
Продажа производственно-складских и офисных помещений, м.Марьино.  
+7 (495) 152-84-21

Застройщик «КР Пропертиз», Технопарк «Перерва», Проектная декларация на сайте regenva.ru

**Назначение: стрит ритейл**

Номер лота на нашем сайте: 20242. Предлагается на продажу помещение с арендатором ВкусВилл. Помещение расположено на первом этаже и антресоли жилого дома. Шаговая доступность до метро "Беговая". Первая линия домов. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой района. Высокий рекламный потенциал, витринные окна. Площадь помещения - 302 кв.м. Подземный переход у дома. Напротив парковка 50 руб час. Два отдельных входа с первой линии, есть разгрузка во дворе. Собственная приточно-вытяжная вентиляция. Сетевой продуктовый Вкусвилл занимает 202 кв.м. 1 этаж. Месячный арендный поток 450 000 руб. Договор на 7 лет с индексацией в размере инфляции. Вакантная площадь 100 кв.м. антресоль. Потенциальный арендный поток 300 000 руб

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Отзыв о сайте | 90 000 000 ₹



Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	90 000 000 Р
Ставка	298 014 Р за м²
Налог	НДС включен: 15 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия    Пожаловаться

Тип помещения: street-retail  
Высота потолков: 3,5 м  
Состояние: Требуется косметический ремонт

90 000 000 Р  
298 014 Р за м²

PRO  
**PENNY LANE REALTY** Торговая  
недвижимость  
Агентство недвижимости  
Еще 892 объекта

Показать телефон

Технопарк Regenva  
Продажа производственно-складских и  
офисных помещений. м.Марьино.  
+7 (495) 152-84-21

Застройщик «КР Пропертиз», Технопарк «Перерва», Проектная  
декларация на сайте regenva.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/217904395/>

### Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

**Корректировка на имущественные права.** Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

**Корректировка на условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.

**Корректировка на условия рынка (дата предложения).** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

**Корректировка на условия рынка (скидка на торг).** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018. Скидка на торг составляет 9,3%.



Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 176

№	Город	Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 3. Высококласная торговая недвижимость		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	8,0%	4,9%	11,0%
2	Тамбов	9,8%	6,6%	12,9%
3	Москва	9,3%	6,6%	11,9%
4	Нижний Новгород	7,5%	5,3%	9,7%
5	Хабаровск	7,7%	5,0%	10,4%
6	Нальчик	7,7%	5,9%	9,4%
7	Ижевск	7,3%	4,2%	10,3%
8	Воронеж	7,2%	4,4%	10,0%
9	Краснодар	7,5%	4,4%	10,6%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 177

№	Город	Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,2%	7,7%	14,8%
2	Тамбов	12,6%	8,7%	16,6%
3	Москва	12,0%	8,3%	15,4%
4	Нижний Новгород	11,3%	7,7%	14,9%
5	Хабаровск	11,1%	7,6%	14,6%
6	Нальчик	10,8%	8,7%	12,8%
7	Ижевск	9,8%	6,2%	13,4%
8	Воронеж	10,8%	7,3%	14,4%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,4%

8.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

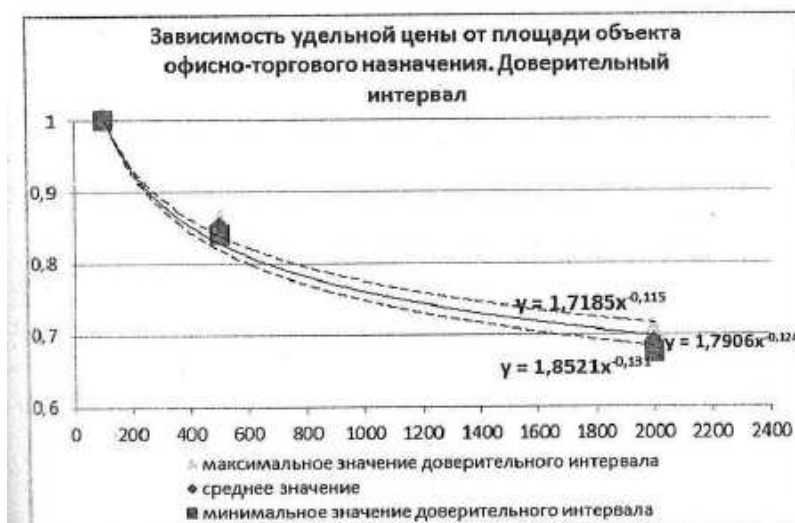
Таблица 178

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,3%	8,8%	9,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,2%	10,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	6,9%	8,2%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,4%	13,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2%	7,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	6,3%	7,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	6,1%	5,7%	6,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,1%	7,5%	8,7%

**Корректировка на вид использования.** Корректировка не применялась, так как все рассматриваемые объекты обладают одинаковым видом использования – нежилые помещения.

**Корректировка на местоположение.** Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от ближайшей станции метро и т.д. В данном случае корректировка не применялась.

**Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов.** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2017 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	319,50	251,00	302,00	218,00
Стоимость 1 кв.м. рассчитанная по уравнению, доли ед.	0,88	0,90	0,88	0,92
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,97	0,99	0,95

**Корректировка на удобство подъездных путей.** Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его стоимость на рынке по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

**Корректировка на этаж расположения.** Наиболее востребованными для недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе.

Показатель	Объект оценки	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	319,5	218,0
Площадь 1-го этажа, кв. м	215,20	218,0
Площадь 2-го этажа и выше, кв. м		0,0
Площадь подвала, кв. м	104,30	0,0
Площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0
Доля 1-го этажа в общей площади, ед.	0,67	1,00
Доля 2-го этажа в общей площади, ед.	0,00	0,00
Доля подвала в общей площади, ед.	0,33	0,00
Доля цокольного этажа в общей площади, ед.	0,00	0,00
Корректирующий коэффициент для 2-го этажа и выше	0,87	0,87
Корректирующий коэффициент для подвала	0,71	0,71
Корректирующий коэффициент для цокольного этажа	0,82	0,82
Удельная стоимость 1 кв. м здания, ед.	0,91	1,00
Корректирующий коэффициент на этажность, ед.		0,91

**Корректировки на наличие коммуникаций.** Корректировка не применялась в связи с одинаковым составом доступных коммуникаций у объекта оценки и у объектов-аналогов.

**Корректировка на использование (назначение) площадей.** Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном расчете корректировка не применялась.

**Корректировка на состояние отделки.** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает текущее состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ремонта. В данном расчете корректировка не применялась.

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

### 10.2.3 Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где:

$R_{\text{кап}}$  – коэффициент капитализации

ЧОД – чистый операционный доход

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Оценка недвижимости предполагает следующие уровни дохода:

– ПВД (потенциальный валовой доход);

– ДВД (действительный валовой доход);

– ЧОД (чистый операционный доход);

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при стопроцентном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м

C<sub>a</sub> – арендная ставка, руб./кв. м

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери от недозагрузки} + \text{Прочие доходы.}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) анализируется ретроспективная и текущая информация по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования объекта недвижимости.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;

- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$R_{\text{кап}} = R + n$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u$$

где:

$R_f$  – безрисковая ставка;

$r_a$  – риск вложений в объект;

$r_l$  – риск за низкую ликвидность объекта;

$r_u$  – риск инвестиционного менеджмента.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного

опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ-ГКО

Расчет премий за риски:

– надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;

– надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

– надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 7,00% годовых. Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zcyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params)

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
13.11.2019	5,92	5,86	5,83	5,82	5,91	6,06	6,32	6,51	6,70	6,86	6,94	7,00

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости<sup>1</sup>

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
		5	6	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		<b>17</b>									
Количество факторов		<b>10</b>									
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>1,7</b>									

В связи с высокой загруженностью объекта оценки, расположением в центральной административно-исторической (для помещения) и исторической (для здания) части города, хорошим техническим состоянием, компенсация за риск вложения в оцениваемый объект недвижимости в настоящем расчете определена на среднем уровне 1,7%.

Премия за низкую ликвидность есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_b \cdot L}{Q}$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R<sub>b</sub> – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 7,00 \cdot 6 / 12 = 3,5\%.$$

Таблица – Компенсация за управление инвестициями (величина надбавки за инвестиционный менеджмент)\*

Параметр	До 100 кв. м	100-300 кв. м	300-2000 кв. м	2000-5000 кв. м	Свыше 5000 кв. м
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	0,50%	1%	1,50%	2%

<sup>1</sup> Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.



*\*Источник информации: Информационный аналитический справочник Векар : Коммерческая недвижимость.*

Таким образом, премия за управление инвестициями составила для здания – 1%.

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана по модели Хоскольда:

$$N_B = 0,07 ((1+0,07)^{60}-1) \approx 0,123\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, % для здания
Безрисковая ставка	7,000
Поправка за вложения в объекты недвижимости	1,700
Премия за низкую ликвидность	3,500
Компенсация за инвестиционный менеджмент	1,000
Норма возврата капитала (по Хоскольду)	0,123
Ставка дисконтирования	13,323

По методу капитализации стоимость актива определяется как величина денежного потока, отнесенная к коэффициенту капитализации. Коэффициент капитализации, в общем виде, определяется по следующему соотношению:

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

g – темп роста (-) или снижения (+) денежного потока в постпрогнозный период, %.

Темп роста денежного потока (темп роста цен) составляет 3,1% для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018.

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, % для здания
Ставка дисконтирования	13,323
Ожидаемый среднегодовой рост цен	3,100
Ставка капитализации	<b>9,916</b>

Расчет потенциального валового дохода. В данном случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся на основании арендных ставок объектов-аналогов, предлагаемых на рынке.



Таблица – Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205064828/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205064828/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/217877887/">https://www.cian.ru/rent/commercial/217877887/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192683716/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192683716/</a>
Общая площадь помещений, кв. м	319,5	163,2	219,9	174,0
Цена предложения, руб.		440 640	599 961	495 900,0
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		2 700	2 728	2 850
<b>Корректировки</b>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 700	2 728	2 850
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 700	2 728	2 850
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 700	2 728	2 850
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 700	2 728	2 850
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,9070	0,9070	0,9070
Скорректированная цена, руб.		2 449	2 475	2 585
<i>Вид использования</i>	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		2 449	2 475	2 585
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Нижняя Масловка	г. Москва, Суцевский вал	г. Москва, Новослободская	г. Москва, Проспект Мира
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 449	2 475	2 585
<i>Капитальность строений</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 449	2 475	2 585
<i>Площадь, кв. м</i>	319,5	163,2	219,9	174,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 449	2 475	2 585
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 449	2 475	2 585
<i>Используемость площадей</i>	все	все	все	все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 449	2 475	2 585
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 449	2 475	2 585
<i>Этаж расположения</i>	подвал, 1	1 эт	1 эт, антресоль	1 эт, антресоль
Корректирующий коэффициент		0,91	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 217	2 475	2 585
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 217	2 475	2 585
<i>Использование (назначение)</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 217	2 475	2 585
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,34
Доля объекта-аналога, руб.		737	817	879
<b>Стоимость 1 кв. м объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>		<b>2 432</b>		

## Информация об объектах-аналогах.

росреестр проверка электрон... | Улица Нижняя Масловка, 5... | продам помещение москва... | Снять помещение под общеп... | Аренда торговой площади 17... | +

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/192683716/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Мещанский > метро Рижская > проспект Мира

сегодня, 10:48 | 3 438 просмотров, 0 за сегодня | Top

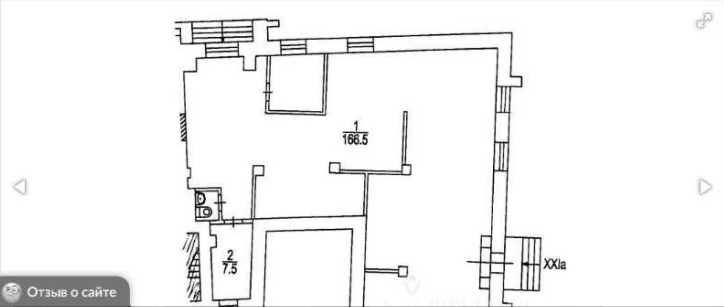
### Торговая площадь, 174 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, просп. Мира, 79 | На карте

▲ Рижская - 3 мин. пешком | ▲ Проспект Мира - 16 мин. пешком

▲ Марьяна роща - 18 мин. пешком

♥ В избранное | ↶ | ↷ | 📄 | 📎 | 🗑️ | 📧 Пожаловаться



Отзыв о сайте

**495 900 ₽/мес.** ↓

34 200 ₽ за м<sup>2</sup> в год

📧 Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, УСН; без комиссии

PRO

**Николай Пак**  
Еще 1 объект

Показать телефон

Написать сообщение

**Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м**  
Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%  
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skidka-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-sentprolongatsiya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

росреестр проверка электрон... | Улица Нижняя Масловка, 5... | продам помещение москва... | Снять помещение под общеп... | Аренда торговой площади 17... | +

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/192683716/

174 м<sup>2</sup> | 1 из 7 | Свободно

Площадь | Этаж | Помещение

**Назначение:** банк, бар, парикмахерская, кафе/ресторан, бытовые услуги, выставка, кондитерская, медицинский центр, кальянная, бутик, цветы, аптека, общепит, алкомаркет, зоомагазин, ювелирный

Стрит ритейл на первой линии в 100 метрах от ст. м. Рижская. Высота потолков 4,4 метра, большие витрины, выделенная мощность 25 киловатт. Через год напротив этого помещения открывается вестибюль нового пересадочного узла метро ст. Ржевская. Помещение угловое и имеет 2 выхода (на Рижскую площадь и ул. Гиляровского напротив крупной гостиницы Холидей Инн), поэтому возможно разделить помещение пополам, стоимость аренды после делений по 300 т. руб. за помещение в месяц. Стоянка авто без проблем, есть городская парковка напротив входов в помещение.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

495 900 ₽/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда

Отзыв о сайте

**495 900 ₽/мес.** ↓

34 200 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO

**Николай Пак**  
Еще 1 объект

Показать телефон

Написать сообщение

**Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м**  
Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%  
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skidka-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-sentprolongatsiya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/192683716/>


росреестр проверка электрон... | Улица Нижняя Масловка, 5... | продам помещение москва н... | Снять помещение под общеп... | Аренда торговой площади 21... |

cian.ru/rent/commercial/217877887/

### Торговая площадь, 219,9 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 50/1С1 На карте  
 ▲ Новослободская · 12 мин. пешком    ▲ Менделеевская · 8 мин. пешком  
 ▲ Савеловская · 13 мин. пешком

В избранное    Пожаловаться



6 фото

**599 961 Р/мес.** ↓

32 740 Р за м<sup>2</sup> в год

**PRO**  
**Knight Frank - Street retail**  
 Агентство недвижимости  
 Ещё 350 объектов

**Показать телефон**

---

**ЖК бизнес-класса «Резиденции Композиторов»**  
 Street retail\* от 71 до 747 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса. Развитая инфраструктура. 4 минуты до Садового кольца. В ноябре скидка до 10% +7 (495) 181-47-26

\*Street retail (стрип-ритейл) — уличная торговля. Застройщик АО «МКПК». Акция до 30.11.2019, подробности на afi-residence.ru. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Подключение...

росреестр проверка электрон... | Улица Нижняя Масловка, 5... | продам помещение москва н... | Снять помещение под общеп... | Аренда торговой площади 21... |

cian.ru/rent/commercial/217877887/

**219,9 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 10**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Лот 23151тр. Помещение располагается на первой линии домов Новослободской улицы. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Парковка напротив здания 15 м/м.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Показать телефон**

**Условия сделки**

Цена	599 961 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	32 740 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Отзыв о сайте	-	Стоимость парковки	-

**599 961 Р/мес.** ↓

32 740 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

**PRO**  
**Knight Frank - Street retail**  
 Агентство недвижимости  
 Ещё 350 объектов

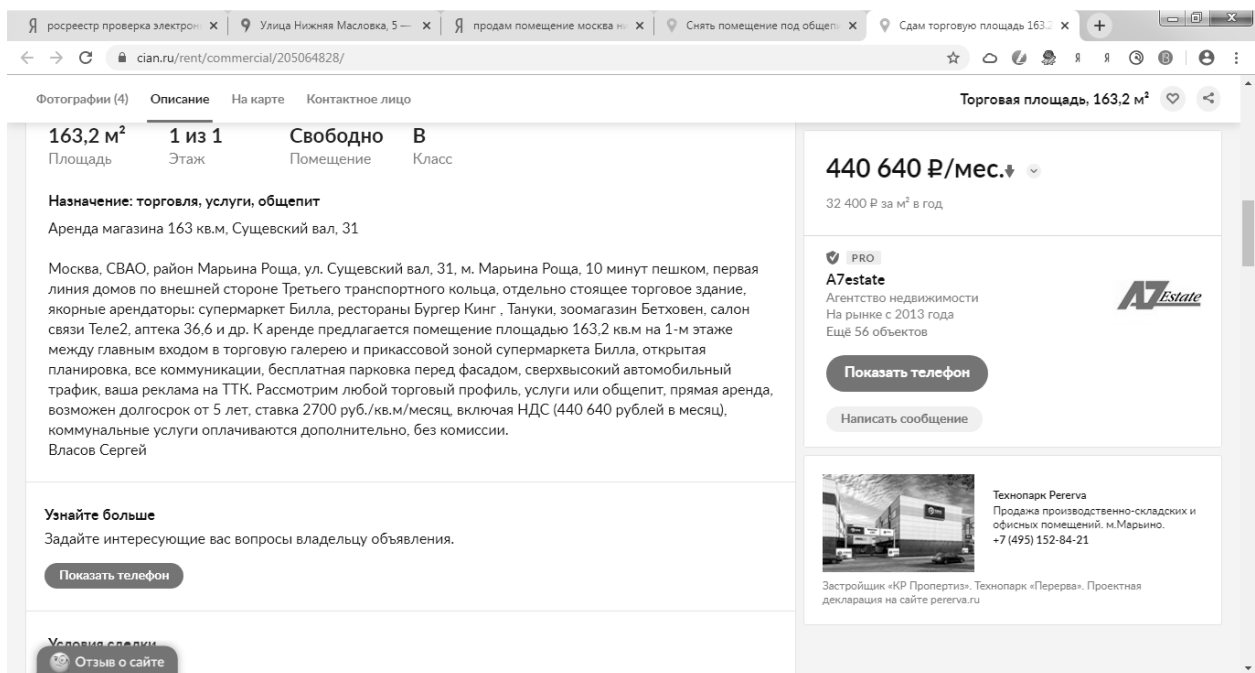
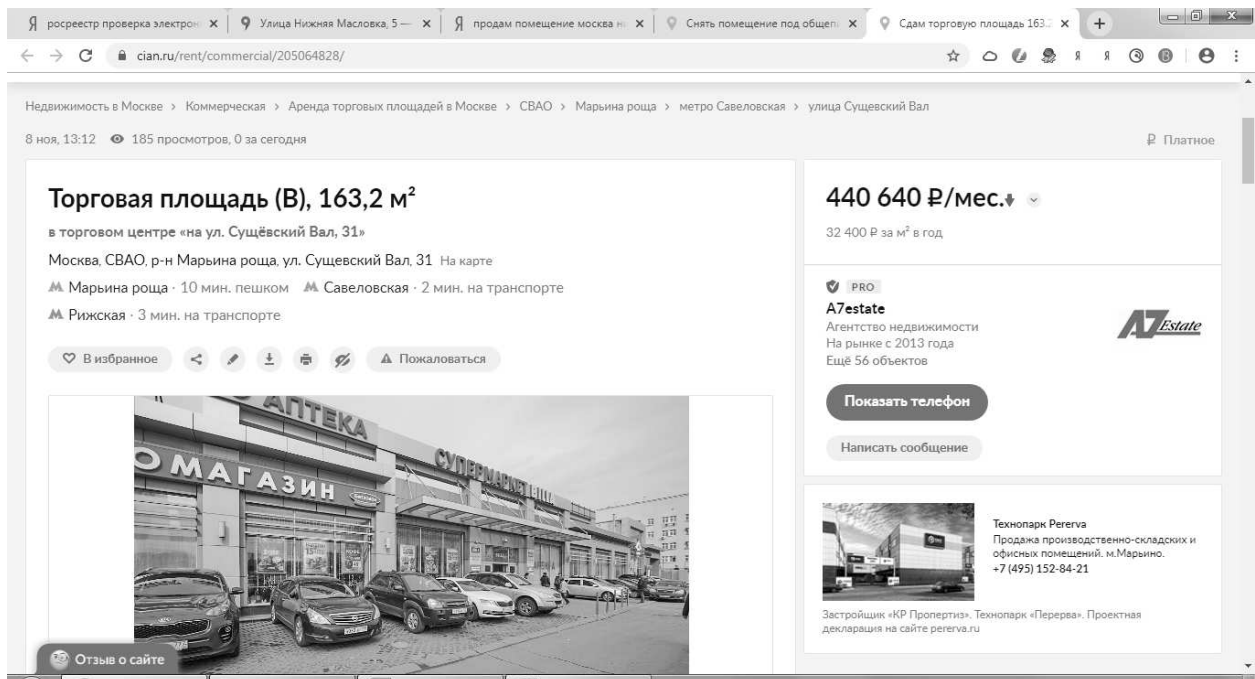
**Показать телефон**

---

**ЖК бизнес-класса «Резиденции Композиторов»**  
 Street retail\* от 71 до 747 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса. Развитая инфраструктура. 4 минуты до Садового кольца. В ноябре скидка до 10% +7 (495) 181-47-26

\*Street retail (стрип-ритейл) — уличная торговля. Застройщик АО «МКПК». Акция до 30.11.2019, подробности на afi-residence.ru. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

<https://www.cian.ru/rent/commercial/217877887/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/205064828/>

### Обоснование корректирующих коэффициентов.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки арендной ставки каждого объекта-аналога.

**Корректировка на имущественные права.** Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право аренды) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

**Корректировка на условия финансирования.** Различные условия финансирования сделки (отсрочка платежа, кредит за счет средств банка или продавца) могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Условия финансирования по всем объектам стандартные, поэтому корректировка не применялась.



**Корректировка на условия продажи.** Условия продажи всех объектов-аналогов типичные. Отклонение от чистоты сделки нет по всем сравниваемым объектам. В связи с этим корректировка отсутствует.

**Корректировка на условия рынка (дата предложения).** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

**Корректировка на условия рынка (скидка на торг).** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018 Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Лейфер. Л.А., Крайникова, Т.В. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018. Скидка на торг при аренде составляет 9,3 %.

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 176

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 3. Высокотехнологичная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	8,0%	4,9%	11,0%
2	Тамбов	9,8%	6,6%	12,9%
3	Москва	9,3%	6,6%	11,6%
4	Нижний Новгород	7,5%	5,3%	9,7%
5	Хабаровск	7,7%	5,0%	10,4%
6	Нальчик	7,7%	5,9%	9,4%
7	Ижевск	7,3%	4,2%	10,3%
8	Воронеж	7,2%	4,4%	10,0%
9	Краснодар	7,5%	4,4%	10,6%

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 177

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	11,2%	7,7%	14,8%
2	Тамбов	12,6%	8,7%	16,6%
3	Москва	12,0%	6,5%	15,4%
4	Нижний Новгород	11,3%	7,7%	14,9%
5	Хабаровск	11,1%	7,6%	14,6%
6	Нальчик	10,8%	8,7%	12,8%
7	Ижевск	9,8%	6,2%	13,4%
8	Воронеж	10,8%	7,3%	14,4%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,4%

8.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 178

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,3%	6,8%	9,8%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,2%	10,3%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	6,9%	8,2%	9,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,4%	13,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2%	7,1%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	6,3%	7,3%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	6,1%	5,7%	6,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,1%	7,5%	8,7%

**Корректировка на местоположение.** Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от станции метро и т.д. В случае данной оценки корректировка не применялась.

**Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов.** Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. В данном отчете корректировка при определении арендных ставок не учитывалась в связи с незначительными отличиями показателей для объектов оценки и аналогов и возможностью сдавать недвижимость в аренду по частям.

**Корректировка на удобство подъездных путей.** Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка не вносилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют выход на автодорогу (состояние подъездных путей хорошее).

**Корректировка на техническое состояние.** Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. Здесь очевидна обратная зависимость – чем больше будет процент физического износа у объекта-аналога, тем меньше будет его арендная ставка по сравнению с менее изношенными объектами. По данному элементу сравнения корректировка не применялась.

**Корректировка на этаж расположения.** Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе.

**Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций.** Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. Корректировка не применялась, так как у всех рассматриваемых объектов коммуникации присутствуют

**Корректировка на использование (назначение) площадей.** Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. В данном расчете корректировка не применялась.

**Корректировка на состояние отделки.** Величина поправки определяется исходя из качества отделки помещения и необходимости проведения ремонта. Корректировка не вносилась, так как состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов идентичное.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Наименование показателей	Значение показателей (здание)
Общая площадь сдаваемых помещений, кв. м	319,5
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	2 432
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	29 184
<b>Потенциальный валовый доход, руб.</b>	<b>9 324 288</b>
Потери от недозагрузки при сдаче в аренду, руб.	1 128 239
Эффективный доход, руб.	8 196 049
Операционные расходы, руб.	1 669 048
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>6 527 002</b>
Коэффициент капитализации, ед.	0,0992
<b>Стоимость объекта оценки по подходу, руб.</b>	<b>65 826 000</b>

Иные сведения, существенно важные для полноты отражения применения данного подхода оценщиком выявлены не были.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов применения данного подхода, оценщиком выявлены не были.

## 11. ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

Итоговая оценка стоимости имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_c + d_d} + V_c \cdot \frac{d_c}{d_3 + d_c + d_d} + V_d \cdot \frac{d_d}{d_3 + d_c + d_d};$$

где:

$V_3$  – стоимость, полученная затратным подходом;

$V_c$  – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$V_d$  – стоимость, полученная доходным подходом;

$d_3$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

$d_c$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом;

$d_d$  – весовой коэффициент (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом.

### Расчет весовых коэффициентов

Для определения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику.

Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:  
какой из них важнее или имеет большее воздействие;  
какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

Критерии	А	Б	В	Г	Среднее геометрическое	Вес критерия
А	1,00	1,33	4,00	2,00	1,81	<b>0,42</b>
Б	0,75	1,00	3,00	0,75	1,14	<b>0,26</b>
В	0,25	0,33	1,00	0,50	0,45	<b>0,11</b>
Г	0,50	0,67	2,00	1,00	0,90	<b>0,21</b>
<b>С учетом округления</b>					<b>4,30</b>	<b>1,00</b>



Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования:

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	0,50	1,00	1,50	0,25
Сравнительный	1,00	1,50	2,50	0,75
<b>Сумма</b>			<b>4,00</b>	<b>1,00</b>

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
<b>Сумма</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
<b>Сумма</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
Сравнительный	1,00	1,00	1,00	0,50
<b>Сумма</b>			<b>2,00</b>	<b>1,00</b>

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода:

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Веса
<b>Вес критерия</b>	<b>0,42</b>	<b>0,26</b>	<b>0,11</b>	<b>0,21</b>	
Доходный	0,25	0,50	0,50	0,50	<b>0,40</b>
Сравнительный	0,75	0,50	0,50	0,50	<b>0,60</b>
<b>Сумма</b>					<b>1,00</b>

Итак, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,4 ед., сравнительным – 0,6 ед.

Согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и вывод итоговой стоимости имущества представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица – Согласование результатов расчетов (недвижимое имущество)

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по подходу, руб.		Доля подхода в итоговой стоимости, ед.		Рыночная стоимость (без НДС), руб.
		Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение, назначение нежилое помещение, общая площадь 319,5 кв.м., этаж: подвал №0, этаж №1, адрес: г. Москва, улица Масловка Нижняя, д.5, кадастровый номер 77:09:0004017:2931	74 983 000	65 826 000	0,6	0,4	71 320 000
	<b>ИТОГО</b>					<b>71 320 000</b>

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основываясь на доступной информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему заключению:

**рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего ООО «Самтэкс» на праве собственности, по состоянию на 15 ноября 2019 года составляет с учетом округления:**

**71 320 000 руб. 00 коп.**

**Семьдесят один миллион триста двадцать тысяч рублей 00 коп\***

*\* Для сторон (стороны) сделки, являющихся плательщиками налога на добавленную стоимость (НДС), по операциям, подлежащим налогообложению, указанная выше рыночная стоимость оцениваемого имущества не включает в себя сумму НДС.*

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
1	Помещение, назначение нежилое помещение, общая площадь 319,5 кв.м., этаж: подвал №0, этаж №1, адрес: г. Москва, улица Масловка Нижняя, д.5, кадастровый номер 77:09:0004017:2931	71 320 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>71 320 000</b>

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

С уважением,  
Специалист-оценщик



Волчков А.Н.

### 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).
7. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
8. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
9. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
12. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
14. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
15. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
16. Петров В.И. Оценка земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров, под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
17. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
18. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.
19. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

### 14. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки.
2. Копии документов, предоставленные Заказчиком.
3. Копии документов, позволяющих осуществлять оценочную деятельность.