

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА



ОТЧЕТ №

05-11-18/ОЦ

Отчет №	05-11-18/ОЦ
Дата определения стоимости	28 ноября 2018 года
Дата составления отчета	07 декабря 2018 года
Объект оценки	Рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ», ОГРН 1035002451802 (полный перечень указан в Задании на оценку в п. 2.1 Отчета об оценке).
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Диострой-Инвест» (юридический адрес: ИНН 5012020748, ОГРН 1035002451802, адрес - 143987, Московская область, город Балашиха, улица Пионерская (Железнодорожный мкр.), 9А, СНИЛС 060-010-005318) в лице конкурсного управляющего Волчкова Александра Николаевича (ИНН 575103928969, СНИЛС 107-531-276 32, адрес для корреспонденции: 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д.15, 4 этаж, тел. (4862) 54-03-48, volchkov@msro.ru), ИНН 575300568391, СНИЛС 04697798335), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-26413/18 от 03.07.2018г. (резолютивная часть).
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР» Заместитель генерального директора Рязанцев Иван Сергеевич. Местонахождение: 302030, г. Орел, ул. Пушкина, д.33а, 3 этаж, оф. 31 ИНН 5752050825, КПП 575201001 ОГРН: 1095752002334, дата присвоения: 28.07.2009г. Банковские реквизиты: р/с 40702810147000063741 в Отделении №8595 Сбербанка России г.Орел к/с 30101810300000000601 БИК 045402601

**Конкурсному управляющему
ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ»
А.Н. Волчкову**

Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии с заключенным между нами договором ООО «Стандарт АВИР» произведена оценка Имуущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН 1035002451802), с целью определения рыночной стоимости для 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 28 ноября 2018 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 06 ноября 2018 года по 07 декабря 2018 года.

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

Оценку производит:

– Струков Александр Викторович, член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 1318 от 30 апреля 2014г. (стаж работы в оценке с 2010 года).

Профессиональная деятельность Оценщиков, выполнивших работы по оценке, застрахована:

Струков А.В. – страховой полис САО «ВСК» №1700SB4002909, срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

ООО «Стандарт АВИР» – Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № S091R/776/00006/8 между АО «АльфаСтрахование» и ООО «Стандарт АВИР», срок действия с 30.07.2018 по 29.07.2019. 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;

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

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных решением Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (протокол № 36/2017 от 24 мая 2017 г.).

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 нашем 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 Вами 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 на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802), по состоянию на 28 ноября 2018 года составляет:

64 850 000 руб. 00 коп.

Шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят 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 оценки	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС) с учетом округления, руб.
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3-этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а	66 808 000	10 191 000	56 617 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а	8 233 000	НДС не облагается	8 233 000
ИТОГО		75 041 000	10 191 000	64 850 000

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

С уважением,

Специалист-оценщик



А.В. Струков

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	15
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	17
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	20
7.1 Определение вида оцениваемой стоимости и используемые термины	20
7.2 Этапы проведения оценки.....	24
8. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	26
8.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	26
8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных	26
8.3 Акт осмотра объекта оценки.....	26
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
8.5 Правовое описание объекта оценки	28
8.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	33
9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА	36
9.1 АНАЛИЗ РЫНКА	36
9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации	36
9.1.2 Рынок коммерческой недвижимости г.Кострома	38
АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	53
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
10.2.1 Затратный подход.....	55
10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок.....	61
10.2.3 Сравнительный подход	78
10.2.4 Доходный подход	91
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	109
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	114
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	117
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО – МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	118
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	119

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802).

Таблица – Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Ограничение (обременение) права	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3-этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	50:50:0000000:34126	Ипотека, долгосрочный договор аренды	Св отс
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	50:50:0040806:40	ипотека	Св отс

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №05-11-18/ОЦ от 06 ноября 2018 года Оценщик производит определение рыночной стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802).

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил доходный и сравнительный подходы к оценке. Обоснование отказа от использования доходного подхода при оценке недвижимого имущества представлено в соответствующем разделе Отчета об оценке. Результаты расчетов в рамках каждого из подходов к оценке и итоговая стоимость представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Результаты применения подходов к оценке и итоговая стоимость объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный		
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3 этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	не применялся	73 355 000	56 986 780	0,0	0,6	0,4	66 808 000	10 191 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	не применялся	8 233 000	не применялся	-	1,0	-	8 233 000	НДС не облагается
ИТОГО								75 041 000	10 191 000

1.4 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802), по состоянию на 28 ноября 2018 года составляет:

64 850 000 руб. 00 коп.

*Шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят тысяч рублей 00 коп.**

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

49 677 000 руб. 00 коп.

*Сорок девять миллионов шестьсот семьдесят семь 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.

1.5 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.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки.

Объектом оценки является имущество, представленное в нижеследующей таблице, принадлежащее на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802).

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый (условный) номер	Ограничение (обременение) права	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3-этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	№50:50:0000000:34126	Ипотека, долгосрочный договор аренды	Св отс
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	50:50:0040806:40	ипотека	Св отс

2.2 Имущественные права на объект оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802). Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3-этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	выписка ЕГРН
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	выписка ЕГРН

Существующие ограничения (обременения) права.

Существующее обременение (ограничение) права – ипотека в пользу ПАО «Сбербанк». Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

Также объект имеет обременения в виде долгосрочного договора Аренды.

Лица на объекты (версия на 28.08.18 (1).pdf - Adobe Reader)				
Видеть | Окно | Справка				
Инструменты | Заполнить и подписать				
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:50:000000:34126	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	
		Площадь:	1209, 6 кв. м	
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	03.06.2005	
		номер государственной регистрации:	50-50-50/015/2005-205	
		основание государственной регистрации:	- Договор купли-продажи здания магазина, заключили ООО "ДИОНИКС" и ООО "ДИОСТРОЙ-Инвест" от 31.05.2005, удостоверил нотариус нотариального округа г.Железнодорожный Московской области Смирнова О.Р. 31.05.2005, реестровый номер 4-7942	
	4.3.	4.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
			вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2015-2429/1
		4.3.2.	вид:	Аренда, нежилые помещения в здании магазина, расположенные на 1 этаже, номера комнат 1-9, 14, 16-22, 24-31 площ. 523, 3 кв. м входящие в состав Здание магазина, назначение: нежилое, 3 - этажное (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209, 6 кв. м, инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, б; Московская обл., Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а, усл. № 50:50:04:00955:001:0000
номер государственной регистрации:			50-50-99/077/2012-085	

Согласно представленному ниже дополнительному соглашению к договору аренды величина арендной ставки с 01.06.2018 года составляет 958 105,27 руб., или 1 830 руб./кв.м. в месяц. Исходя из базовой арендной ставки за 1 этаж 1830 руб./кв.м., стоимость аренды 1 кв.м. при условии сдачи здания в аренду целиком составляет 1682 руб.

В рамках применения доходного подхода к оценке стоимость рыночной арендной ставки за 1 кв.м. здания целиком составила 817 руб./кв.м., что значительно ниже арендной ставки, заключенной с долгосрочным арендатором.

Таким образом, договор долгосрочной аренды с АО «Дикси Юг» заключен на условиях лучше рыночных и не может считаться обременением, которое повлияет на снижение стоимости объектов оценки.

Рег. номер 89335/А/ДРБ/2014
Дата _____

Дополнительное соглашение
к Договору № Д-В/06/03/2012/10 на аренду недвижимого имущества от 06.03.2012 г.

Московская область

«6» 06 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Диострой-Инвест», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: Московская область, г. Балашиха, мик-н Железнодорожный, ул. Пионерская, дом 9а, зарегистрированное 06.02.2001 г. Московской областной регистрационной палатой и внесено в реестр под № 50:50:00938, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 14.02.2003 г. за ОГРН 1035002451802 что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 50 №004489951, ИНН 5012020748 КПП 501201001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Денисовой Раисы Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество «ДИКСИ Юг», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: 142119, Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д.32а, ОГРН 1035007202460, ИНН 5036045205, КПП 509950001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Маликова Евгения Евгеньевича, действующего на основании доверенности №336-УК от «11» апреля 2017 года, с другой стороны, совместно и по отдельности именуемые «Стороны»/«Сторона» соответственно, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – Соглашение) к Договору № Д-В/06/03/2012/10 на аренду недвижимого имущества от 06.03.2012 г. (далее по тексту – Договор), заключенного в отношении нежилых помещений в здании магазина, расположенные на 1 этаже, номера комнат №1-9, 14, 16-22, 24-31 площадью 523,3 кв.м., входящие в состав здания магазина, 3-этажное, общей площадью 1209,6 кв.м., с инв. №037:015-109, лит.Б,Б1,Б, расположенных по адресу: Россия, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации: 50-50-99/077/2012 085 от 11.09.2012 года, о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, на период с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года, включительно, установить арендную плату, по пункту 4.2 Договора, в твердом размере 590 000 (пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек в месяц, включая НДС.
2. Стороны установили, что индексация арендной платы, предусмотренная пунктом 4.10 Договора, в период с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года, включительно, не производится, в указанный период пункт 4.10 Договора не действует.
3. Стороны установили, что ближайшая индексация арендной платы, предусмотренная пунктом 4.10 Договора переносится на «01» июня 2018 года. Данный перенос является односторонним, дальнейшая индексация происходит в даты, установленные условиями Договора.
В связи с этим, начиная с «01» июня 2018 года размер арендной платы устанавливается в твердом размере 958 105 (девятьсот пятьдесят восемь тысяч сто пять) рублей 27 копеек в месяц, включая НДС.
4. Во всем ином, что не регулируется настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
5. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания. Действие Соглашения распространяется на отношения Сторон, фактически возникшие с «01» июня 2017 года.

6. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному экземпляру для каждой из сторон и один - для регистрирующего органа.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Арендодатель»:	«Арендатор»:
ООО «Диострой-Инвест» 143987, Московская область, г. Балашиха, мик-н Железнодорожный, ул. Гионерская, дом 9а Тел. 8 (495) 522-12-97 ИНН/КПП 5012020748 / 501201001 e-mail: d@niksru@yandex.ru р/с 4070231020500006935 в ЗТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 301018101000000000716 БИК 044525716 ОГРН: 1035002451802	Акционерное общество «ДИКСИ Юг» ОГРН 1035007202460, ИНН 5036045205, КПП 50995001; Адрес местонахождения: 142119, Московская область, город Подольск, улице Юбилейная, дом 32а. р/с 4070231090000012322 Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с 301018102000000003323 БИК 044525823
 Р.И. Денисов	 / Малков Е.Е. / по доверенности



2.3 Цель оценки.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта(-ов) оценки для принятия управленческих решений (реализации 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 и ликвидационная стоимость.

2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 06 ноября 2018 года по 07 декабря 2018 года.

2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 28 ноября 2018 года.

Дата составления отчета – 07 декабря 2018 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



А.В. Струков

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике:

Общество с ограниченной ответственностью «Диострой-Инвест» (юридический адрес: ИНН 5012020748, ОГРН 1035002451802, адрес - 143987, Московская область, город Балашиха, улица Пионерская (Железнодорожный мкр.), 9А, СНИЛС 060-010-005318) в лице конкурсного управляющего Волчкова Александра Николаевича (ИНН 575103928969, СНИЛС 107-531-276 32, адрес для корреспонденции: 302004, г. Орел, ул. 3-я Курская, д.15, 4 этаж, тел. (4862) 54-03-48, volchkov@msro.ru), ИНН 575300568391, СНИЛС 04697798335), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-26413/18 от 03.07.2018г. (резолютивная часть).

Сведения об Оценщике:

Оценщик	Струков Александр Викторович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭИТ в 2012г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318
Квалификационный аттестат	№004448-1 от 06.03.2018, направление «Оценка недвижимости»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 1700SB4002909, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020 Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2010 года
Информация о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Стандарт АВИР»
Должность, ФИО руководителя	Генеральный директор Волчков Алексей Николаевич
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	avirel@yandex.ru, http://ocenkarf.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № S091R/776/00006/8 между АО «АльфаСтрахование» и ООО «Стандарт АВИР», срок действия с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма – 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости	Требование о независимости выполнено

юридического лица, и Оценщиков в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»	
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 проводил 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.

10. Оценка производится из допущения, что на момент предоставления Отчета в банк отсутствующие необходимые нормативно-технические документы будут предоставлены в полном объеме.

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;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Свод стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).

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.

Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) обязательны к применению в виду того, что оценщики являются членами саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

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 Перспективе 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 Перспектива 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 Перспектива 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 Перспективаа 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 движимого 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:

- Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Инвентаризационная опись основных средств.

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.

Таблица – Перечень документов и данных, использованных при проведении оценки

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним
2	Количественные и качественные характеристики	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним Результаты осмотра
3	Бухгалтерская информация	Инвентаризационная опись основных средств
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета
5	Нормативно-методическая информация	Полный перечень указан в разделе «Список нормативно-методических материалов и литературы»

8.3 Акт осмотра объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества произведен 01 октября 2018г. и 28 ноября 2018г.

Место осмотра: Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а.

При осмотре присутствовал оценщик Струков Александр Викторович и конкурсный управляющий ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» Волчков Александр Николаевич. Осмотр проводился без применения специальной техники и приборов, путем визуального осмотра.

Фотографии оцениваемого имущества представлены в Приложении к настоящему Отчету.

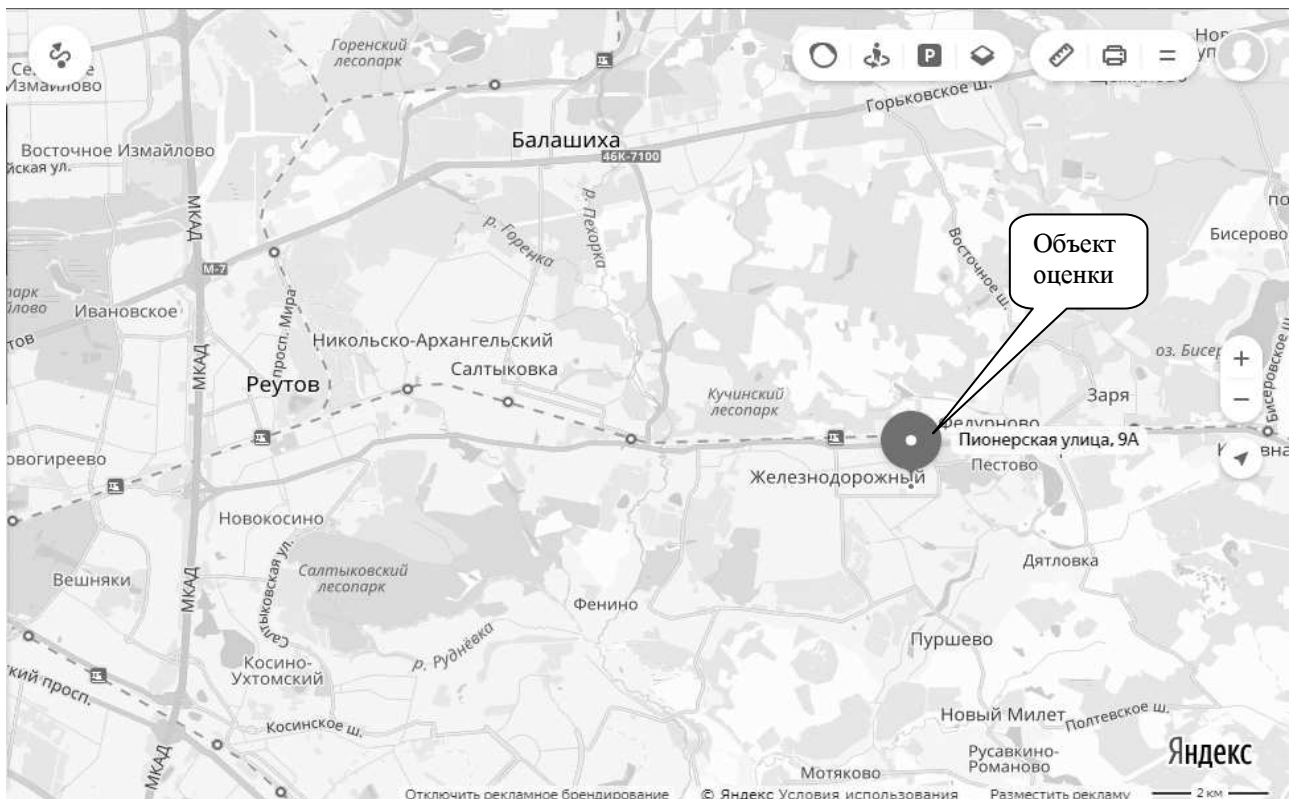
8.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

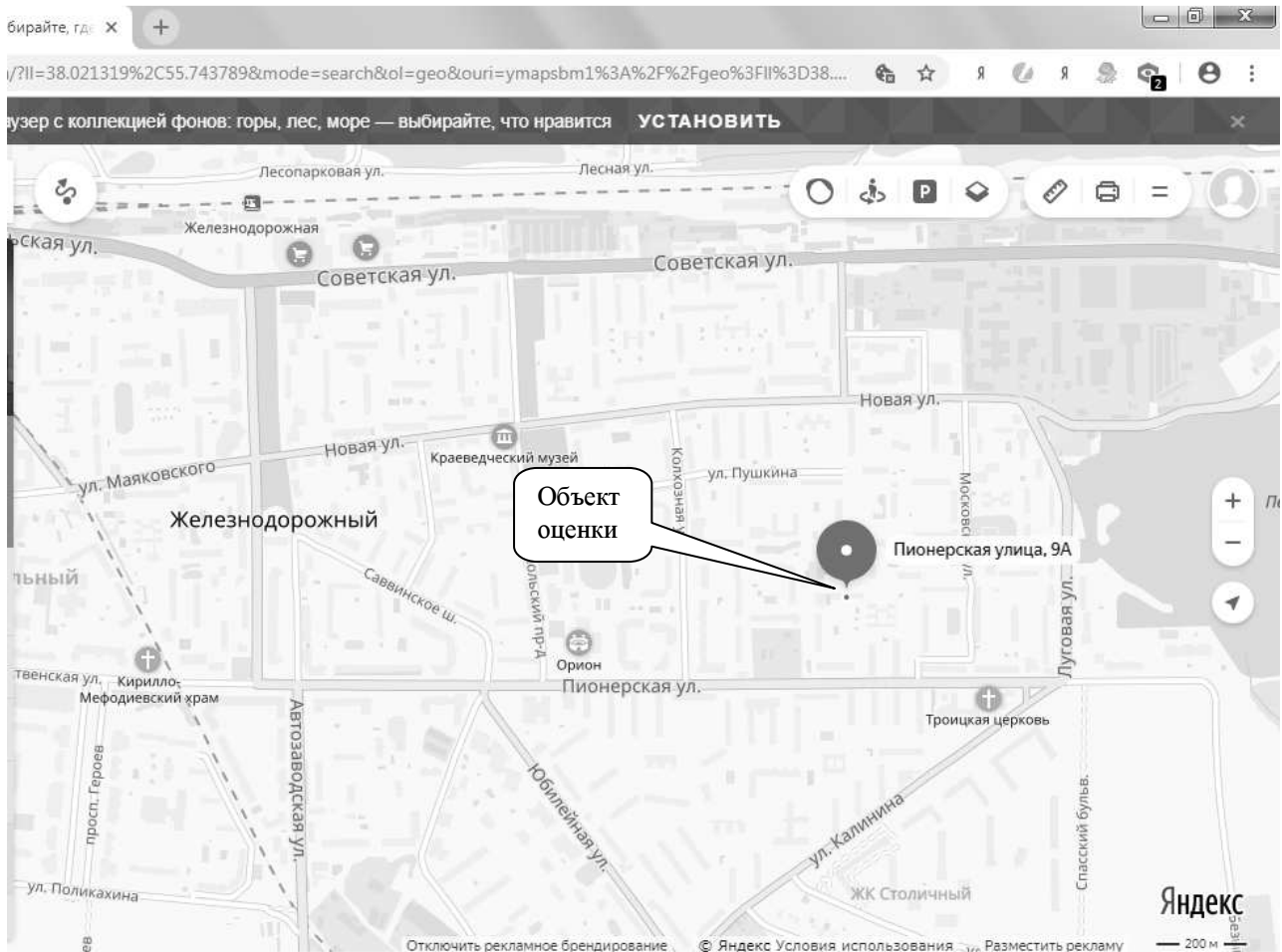
Перечень оцениваемого имущества, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ», представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Перечень оцениваемого имущества (состав объекта оценки)

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3 этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	выписка ЕГРН
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	выписка ЕГРН

Местоположение объекта на карте представлено ниже:





8.5 Правовое описание объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802). Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица – Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Данные о гос регистрации права
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3 этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	выписка ЕГРН
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	выписка ЕГРН

Существующие ограничения (обременения) права.

Существующее обременение (ограничение) права – ипотека в пользу ПАО «Сбербанк». Исходя из цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, данное обременение в расчетах не учитывалось.

Также объект имеет обременения в виде долгосрочного договора Аренды.

лица на объекты (версия на 28,08,18 (1).pdf - Adobe Reader)					
осмотр Окно Справка					
Инструменты Заполнить и подписать					
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание		
		Кадастровый номер:	50:50:0000000:34126		
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание		
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
		Адрес:	Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а		
		Площадь:	1209, 6 кв. м		
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	03.06.2005		
		номер государственной регистрации:	50-50-50/015/2005-205		
		основание государственной регистрации:	- Договор купли-продажи здания магазина, заключили ООО "ДИОНИКС" и ООО "ДИОСТРОЙ-Инвест" от 31.05.2005, удостоверил нотариус нотариального округа г.Железнодорожный Московской области Смирнова О.Р. 31.05.2005, реестровый номер 4-7942		
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
			4.3.1.	вид:	Ипотека
				номер государственной регистрации:	50-50/050-50/050/001/2015-2429/1
			4.3.2.	вид:	Аренда, нежилые помещения в здании магазина, расположенные на 1 этаже, номера комнат 1-9, 14, 16-22, 24-31 площ. 523, 3 кв. м входящие в состав Здание магазина, назначение: нежилое, 3 - этажное (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209, 6 кв. м, инв.№ 037:015-109, лит. Б, Б1, 6; Московская обл., Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а, усл.№ 50:50:04:00955:001:0000
				номер государственной регистрации:	50-50-99/077/2012-085

Согласно представленному ниже дополнительному соглашению к договору аренды величина арендной ставки с 01.06.2018 года составляет 958 105,27 руб., или 1 830 руб./кв.м. в месяц. Исходя из базовой арендной ставки за 1 этаж 1830 руб./кв.м., стоимость аренды 1 кв.м. при условии сдачи здания в аренду целиком составляет 1682 руб.

В рамках применения доходного подхода к оценке стоимость рыночной арендной ставки за 1 кв.м. здания целиком составила 817 руб./кв.м., что значительно ниже арендной ставки, заключенной с долгосрочным арендатором.

Таким образом, договор долгосрочной аренды с АО «Дикси Юг» заключен на условиях лучше рыночных и не может считаться обременением, которое повлияет на снижение стоимости объектов оценки.

Рег. номер 89335/А/ДРБ/2014
Дата _____

Дополнительное соглашение
к Договору № Д-В/06/03/2012/10 на аренду недвижимого имущества от 06.03.2012 г.

Московская область

«6» 06 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Диострой-Инвест», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: Московская область, г. Балашиха, мик-н Железнодорожный, ул. Пионерская, дом 9а, зарегистрированное 06.02.2001 г. Московской областной регистрационной палатой и внесено в реестр под № 50:50:00938, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц 14.02.2003 г. за ОГРН 1035002451802 что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 50 №004489951, ИНН 5012020748 КПП 501201001, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Денисовой Раисы Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество «ДИКСИ Юг», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: 142119, Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Юбилейная, д.32а, ОГРН 1035007202460, ИНН 5036045205, КПП 509950001, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Маликова Евгения Евгеньевича, действующего на основании доверенности №336-УК от «11» апреля 2017 года, с другой стороны, совместно и по отдельности именуемые «Стороны»/«Сторона» соответственно, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – Соглашение) к Договору № Д-В/06/03/2012/10 на аренду недвижимого имущества от 06.03.2012 г. (далее по тексту – Договор), заключенного в отношении нежилых помещений в здании магазина, расположенные на 1 этаже, номера комнат №1-9, 14, 16-22, 24-31 площадью 523,3 кв.м., входящие в состав здания магазина, 3-этажное, общей площадью 1209,6 кв.м., с инв. №037:015-109, лит.Б,Б1,Б, расположенных по адресу: Россия, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером регистрации: 50-50-99/077/2012 085 от 11.09.2012 года, о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, на период с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года, включительно, установить арендную плату, по пункту 4.2 Договора, в твердом размере 590 000 (пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек в месяц, включая НДС.
2. Стороны установили, что индексация арендной платы, предусмотренная пунктом 4.10 Договора, в период с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года, включительно, не производится, в указанный период пункт 4.10 Договора не действует.
3. Стороны установили, что ближайшая индексация арендной платы, предусмотренная пунктом 4.10 Договора переносится на «01» июня 2018 года. Данный перенос является односторонним, дальнейшая индексация происходит в даты, установленные условиями Договора.
В связи с этим, начиная с «01» июня 2018 года размер арендной платы устанавливается в твердом размере 958 105 (девятьсот пятьдесят восемь тысяч сто пять) рублей 27 копеек в месяц, включая НДС.
4. Во всем ином, что не регулируется настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
5. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания. Действие Соглашения распространяется на отношения Сторон, фактически возникшие с «01» июня 2017 года.

6. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному экземпляру для каждой из сторон и один – для регистрирующего органа.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Арендодатель»:	«Арендатор»:
<p>ООО «Диострой-Инвест» 143987, Московская область, г. Балашиха, мик-н Железнодорожный, ул. Гионерская, дом 9а Тел. 8 (495) 522-12-97 ИНН/КПП 5012020748 / 501201001 e-mail: dniksru@yandex.ru р/с 4070231020500006935 в ЗТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ОГРН: 1035002451802</p>	<p>Акционерное общество «ДИКСИ Юг» ОГРН 1035007202460, ИНН 5035045205, КПП 50995001; Адрес местонахождения: 142119, Московская область, город Подольск, улице Юбилейная, дом 32а. р/с 4070231090000012322 Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с 30101810200000003323 БИК 044525823</p>
<p><i>[Подпись]</i> Р.И.Денисов</p>	<p><i>[Подпись]</i> Малков Е.Е. / по доверенности</p>



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, приобретается 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 улучшений земельных участков, их оснащение системами инженерного обеспечения делают физически осуществимым вариант использования зданий и сооружений в качестве производственно-складских.
Правомочные способы использования	В непосредственной близости от объекта оценки находятся земельные участки и объекты недвижимости, предназначенные для осуществления производственно-складской и административной деятельности. Целевое назначение земельных участков – размещение зданий и сооружений. В настоящее время объекты недвижимости используются по назначению, коммуникации подключены. Таким образом, использование объекта под другие функции, кроме 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 предоставление объектов недвижимости в аренду.
Максимально эффективный способ использования	Рассматриваемые объекты оценки обеспечивают максимальную продуктивность в варианте предполагаемого использования: в качестве зданий торгово-офисного назначения.

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

9. АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ И СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА

9.1 АНАЛИЗ РЫНКА

9.1.1 Текущая ситуация в экономике Российской Федерации (за 1 полугодие 2018г.)

По итогам 2017 г. российская экономика вышла из рецессии: рост ВВП составил 1,5%. При этом изначально прогноз министерства экономического развития (МЭР) предполагал экономический рост в 2,1%. Аналогичный сценарий, похоже, повторится и в текущем году: восстановление экономики продолжится, но планка 2,1% вряд ли будет достигнута, считает Анна Устинова, ведущий аналитик «КИТ Финанс Брокер».

«Недавний прогноз на 2018 г. от Минэкономразвития предусматривает рост экономики РФ в размере 1,6–2,1%, ранее ведомство прогнозировало рост в 2,1%. В результате пересмотра эта планка сохранила «статус кво», но только в качестве верхней границы диапазона. Сумеет ли российская экономика достичь указанный ориентир, зависит от совокупности как внешних, так и внутренних факторов. В частности, определяющую роль играют конъюнктура на сырьевых рынках, внешняя политика, а также эффективность структурных реформ в рамках поствыборной программы экономического развития РФ.

Меньше чем через месяц завершится первое полугодие 2018 г. – время подводить очередные промежуточные итоги. Текущие экономические реалии РФ характеризуются стабильными макроэкономическими условиями благодаря принятой бюджетной политике и действиям ЦБ РФ. Безусловно, нельзя не упомянуть позитивную конъюнктуру на рынке нефти (средняя цена нефти за период январь-май составила \$65 за баррель). Следствием этого стал пересмотр параметров бюджета, дыра в котором может резко сократиться к концу году. Согласно принятому в первом чтении законопроекту об изменении параметров федерального бюджета на 2018 г. профицит государственной казны составит 0,5% ВВП. Напомним, ранее закон о бюджете предполагал дефицит в 1,3% ВВП.

Рост ВВП в I квартале 2018 г. составил 1,3% в годовом выражении, фактический показатель превысил прогноз МЭР, которое ожидало +1,1%. При этом в апреле ВВП даже ускорился до 1,7% г/г. Основной вклад в позитивную динамику ВВП вносит сектор услуг, кроме того, наблюдается оживление в строительном секторе.

Промышленное производство после снижения в конце прошлого года демонстрирует умеренное восстановление, темпы роста за период январь-март оцениваются в диапазоне 1,1-1,4%. Улучшение годовой динамики наблюдается в добывающей и обрабатывающей отраслях. О дальнейшем расширении промпроизводства сигнализируют и индексы производственной активности. Композитный индекс PMI в апреле вырос до 54,9 пункта.

На рынке труда сохраняется стабильная ситуация, безработица остается возле естественного уровня и составляет менее 5%. Наблюдается рост реальных заработных плат, но не у всех категорий граждан, прежде всего позитивные изменения касаются работников бюджетной сферы, подпадающих под президентские майские указы. При этом увеличение зарплат пока что оказывает незначительное влияния на рост потребления, оставляя без поддержки внутренний спрос, который восстанавливается, но скромными темпами. Кредитная нагрузка населения остается на высоком уровне: темпы роста розничного кредитования в 3-4 раза превышают номинальные темпы роста зарплат. Причем во многом это кредиты «от бедности», а не «средства для развития». При этом на рынке формируются широкие возможности для рефинансирования задолженности, что существенным образом снижает долю просроченных кредитов.

Инфляция в РФ находится на рекордно низких уровнях и оценивается в 2,4% годовых. За счет низкой базы во втором полугодии ожидаем ускорения роста потребительских цен к диапазону 3,7-4%. ЦБ РФ в свою очередь анонсировал завершение цикла снижения

ключевой ставки в ближайшее время и переход к нейтральной денежно-кредитной политике. К концу года ожидаем размер ключевой ставки в коридоре 6,75-7% годовых.

Подводя итоги полугодия, помимо динамики макроэкономических параметров необходимо упомянуть и ряд реализовавшихся рисков для российской экономики. Во-первых, США объявили о новом пакете антироссийских санкций, характер которых совпал с нашим базовым прогнозом: «ограничения по инвестициям в суверенные долги РФ не вводятся, вводятся персональные санкции в отношении политической и/или бизнес-элиты». Применяя принцип «выбирая из двух зол меньшее», такой сценарий расцениваем как мягкий для российской экономики.

Во-вторых, в РФ состоялись президентские выборы, итогами которых стало формирование нового кабинета правительства, а также разработка «дорожной карты» российской экономики до 2024 г.

В частности, перед правительством стоит ряд амбициозных задач: войти в число пяти крупнейших экономик мира, обеспечить темпы экономического роста выше мировых при сохранении инфляции не выше 4%, сократить вдвое уровень бедности и др. И если вектор развития экономики РФ понятен, то инструменты достижения целей пока что не выбраны. Для реализации озвученных глобальных планов, безусловно, потребуются мобилизация ресурсов: финансовых, трудовых, административных, а также эффективные структурные реформы.

Текущее состояние экономики не обладает достаточным потенциалом для придания ей ускорения, а лишь способно сохранять стабильные темпы роста. Это подтверждают и оценки независимых экспертов российской экономики, к примеру, рост ВВП РФ на ближайшие 6 лет, по версии МВФ, составляет 1,5-1,7%. Таким образом, изменения в российской экономике неизбежны, а правительство сейчас, как тонко заметил Алексей Кудрин, — это «тигр, который готовится к прыжку, и мы в ближайшее время узнаем длину этого прыжка по тому, насколько прорывными и достаточно продвинутыми окажутся реформы».

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom>

9.1.2 Рынок коммерческой недвижимости Московской области

Обзор составлен ООО «ПФК» для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет. Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон. На следующем рисунке представлена часть карты московского региона.



Рисунок 1. Часть карты московского региона.

Источник информации: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных

транспортных магистральных московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки
Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Красногорск; г.Москва	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Химки; г.Москва	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудиновское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами БМК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-
Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД				

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве офисных помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения нежилого назначения, расположенные в жилых домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

Валовый рентный мультипликатор

В рамках настоящего анализа также определяется валовый рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости.

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости[1].

В рамках настоящего анализа ВРМ определялся с использованием следующей формулы:

$$ВРМ_i^j = \frac{СП_i^j}{СА_i^j},$$

где: ВРМ_i^j - валовой рентный мультипликатор i-го сегмента объекта недвижимости в j-той экономической зоне;

СП_i^j - удельный показатель стоимости предложения по продаже i-го сегмента объекта недвижимости в j-той экономической зоне, руб./кв.м.;

СА_i^j - удельный показатель стоимости предложения по аренде i-го сегмента объекта недвижимости в j-той экономической зоне, руб./кв.м./год;

Источник информации: составлено специалистами ООО «ПФК»

Принятые допущения:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.
4. Данные о стоимости представлены с НДС.
5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно зависить или занизить показатели рынка.

Резюме обзора

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				Итого:
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				Итого:	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	148	301	368	144	961	376	374	364	341	1 455
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	116	187	248	188	739	268	332	268	350	1 218
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	104	247	142	209	702	194	326	146	262	928
за пределами БМК (А-108)	62	133	78	137	410	90	184	74	108	456
Итого:	430	868	836	678	2 812	928	1 216	852	1 061	4 057
Количество объектов в выборке										

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	70 500	105 300	93 200	46 400	9 300	18 000	11 900	4 800
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	84 500	101 200	90 200	46 100	9 600	20 400	12 400	5 000
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	76 900	121 600	93 600	45 700	9 800	19 200	13 300	5 100
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	78 100	130 000	110 000	41 500	10 600	19 800	12 800	4 200
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	78 900	132 400	101 800	35 600	10 900	20 000	12 700	4 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	99 200	138 300	115 100	53 600	12 100	19 800	14 500	4 700
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	89 500	131 400	109 700	49 500	12 000	21 100	13 400	5 200
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	97 700	137 000	115 300	42 900	11 600	19 800	13 000	4 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня	58 500	73 100	67 000	28 100	9 000	13 300	9 900	4 400
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	57 300	78 400	67 200	30 500	9 000	15 700	10 400	3 600
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли	51 200	66 500	61 000	27 700	7 100	12 600	11 100	3 000
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	64 900	84 400	73 900	32 000	9 000	12 400	11 200	3 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	67 600	83 900	79 500	34 000	8 000	13 800	11 600	3 900
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	66 500	76 800	73 900	34 700	9 200	13 800	9 700	3 800
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	57 500	85 800	61 700	28 300	9 200	13 400	10 300	4 600
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	79 700	115 200	84 400	35 100	11 000	17 200	12 100	4 400
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	45 000	58 500	48 500	20 600	6 200	10 100	7 100	2 800
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	46 900	59 400	53 000	21 000	8 200	10 700	8 600	3 400
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	34 500	62 400	38 600	15 700	6 600	11 200	9 400	1 700
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 600	54 700	50 700	16 900	7 300	10 000	9 500	2 000
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	42 700	62 700	51 000	22 500	7 800	10 800	8 500	2 500
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	40 800	61 000	55 600	22 300	7 800	12 200	9 200	3 000
	Запад	г.Истра; г.Руза	38 400	65 100	50 600	23	8 200	11	9 000	3 000

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
						800		800		
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	46 500	60 300	56 600	22 100	7 500	13 700	10 900	3 000
за пределами БМК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	37 400	47 100	44 100	15 100	5 300	8 200	6 900	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	30 200	46 400	36 700	7 200	4 700	8 000	5 800	1 400
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	41 500	54 900	50 700	11 200	5 800	11 400	7 700	2 000
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	32 100	57 300	48 700	13 100	7 600	10 600	8 700	2 300
	Юго-запад	г.Можайск	27 000	51 400	40 800	12 400	6 300	8 800	7 700	2 300
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	28 800	44 200	39 200	14 000	6 100	10 200	6 800	2 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)										

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до ≈10 км от МКАД	84 400	10 700	7,89
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	62 900	8 900	7,07
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	41 900	7 500	5,59
	за пределами БМК (А-108)	32 800	6 000	5,47
Торгового назначения	до ≈10 км от МКАД	124 700	19 800	6,30
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	83 000	14 000	5,93
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	60 500	11 300	5,35
	за пределами БМК (А-108)	50 200	9 500	5,28
ПСН	до ≈10 км от МКАД	103 600	13 000	7,97
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	71 100	10 800	6,58
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	50 600	9 000	5,62
	за пределами БМК (А-108)	43 400	7 300	5,95
Производственно-складского назначения	до ≈10 км от МКАД	45 200	4 800	9,42
	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	31 300	3 900	8,03
	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	20 600	2 700	7,63
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 100	5,81
Значения ВРМ на период анализа				

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	г.Красногорск; г.Москва
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Кулава; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
	Запад	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин
	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
за пределами БМК (А-108)	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
	Северо-запад	-

Характеристика экономических зон

Сводные данные рынка купли-продажи

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)					
			Офисного назначения			Торгового назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	61 100	84 200	70 500	70 600	169 400	105 300
	Северо-восток	до ≈10 км	52 000	118 900	84 500	42 800	227 900	101 200
	Восток	до ≈10 км	44 300	110 000	76 900	37 800	263 700	121 600
	Юго-восток	до ≈10 км	40 000	110 000	78 100	48 600	289 100	130 000
	Юг	до ≈10 км	41 300	113 500	78 900	54 500	295 300	132 400
	Юго-запад	до ≈10 км	55 600	132 200	99 200	52 300	253 400	138 300
	Запад	до ≈10 км	53 100	117 400	89 500	41 400	236 100	131 400
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈10 км	31 900	135 100	97 700	37 900	301 900	137 000
	Север	от ≈10 до ≈28 км.	23 900	83 400	58 500	35 900	117 200	73 100
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	22 200	87 300	57 300	35 200	146 700	78 400
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	16 400	91 800	51 200	22 000	129 900	66 500
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	26 700	100 000	64 900	28 900	151 800	84 400
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	23 200	98 600	67 600	25 900	142 500	83 900
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	30 400	97 000	66 500	26 000	150 700	76 800
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	21 400	83 300	57 500	39 400	133 600	85 800
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	37 000	122 100	79 700	40 000	217 000	115 200
	Север	от ≈28 до ≈55 км.	25 000	82 600	45 000	22 700	118 600	58 500
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	19 400	90 800	46 900	21 200	130 600	59 400
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	17 700	52 000	34 500	23 000	123 000	62 400
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	18 500	73 500	40 600	15 400	121 500	54 700
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	15 900	100 000	42 700	22 700	133 200	62 700
за пределами БМК (А-108)	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	14 200	80 000	40 800	21 700	113 000	61 000
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	20 300	69 700	38 400	20 300	134 500	65 100
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	25 100	88 000	46 500	18 900	117 200	60 300
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 300	81 300	37 400	17 800	121 700	47 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	9 100	60 000	30 200	14 400	102 100	46 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	11 700	74 900	41 500	17 700	118 000	54 900
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	14 900	91 400	32 100	19 500	128 700	57 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	9 000	45 000	27 000	9 000	108 300	51 400

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)					
			Офисного назначения			Торгового назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
		км.						
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 200	55 000	28 800	16 300	90 000	44 200
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-

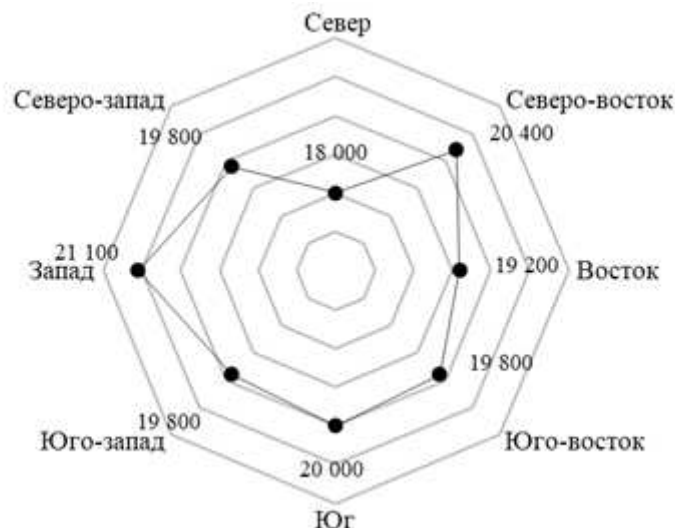
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость торгового назначения

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлена направление ЭЗ
Север	7 800	39 200	18 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 800	60 000	20 400	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	7 000	60 000	19 200	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 600	54 000	19 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	7 100	57 700	20 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	7 100	51 900	19 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	6 000	55 200	21 100	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	62 900	19 800	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	6 700	55 100	19 800	-

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

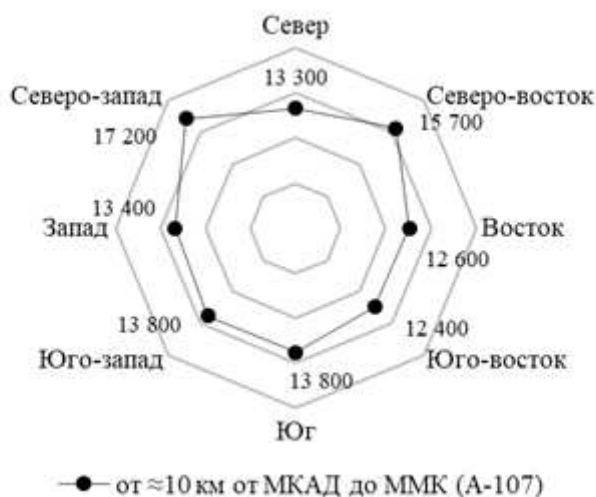
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 18 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 21 100 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 800 руб./кв.м./год.

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 700	28 300	13 300	г.Лобня
Северо-восток	5 300	30 000	15 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	3 600	33 400	12 600	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	4 800	31 200	12 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	4 800	32 300	13 800	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	4 800	35 000	13 800	г.Москва, г.Троишк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	6 000	27 600	13 400	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	4 800	42 000	17 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	5 100	32 500	14 000	-

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

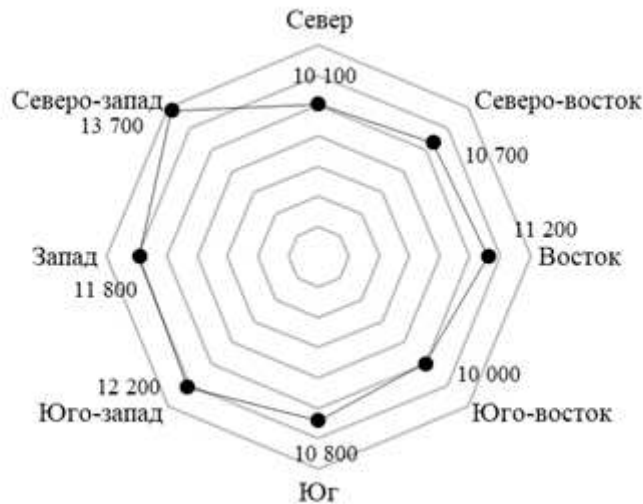
Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в юго-восточном направлении 12 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 17 200 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 14 000 руб./кв.м./год.

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 200	20 000	10 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 600	28 000	10 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	3 600	24 300	11 200	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 300	21 200	10 000	г.Воскресенск;

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Юг	3 400	30 000	10 800	пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юго-запад	3 600	24 000	12 200	г.Чехов; г.Серпухов
Запад	4 200	30 000	11 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 600	35 800	13 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 700	26 700	11 300	-

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

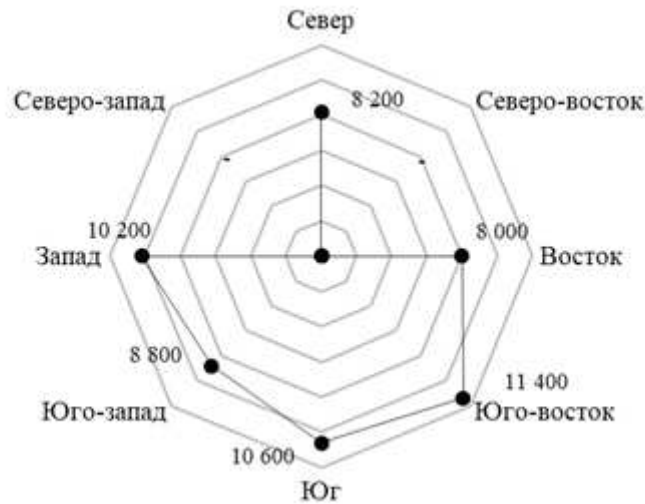
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в юго-восточном направлении 10 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 13 700 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 300 руб./кв.м./год.

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 300	17 100	8 200	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 900	19 500	8 000	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	3 600	24 000	11 400	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	3 600	24 000	10 600	г.Капира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 300	16 100	8 800	г.Можайск
Запад	3 000	26 900	10 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 500	21 300	9 500	-

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 8 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении 11 400 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 500 руб./кв.м./год.

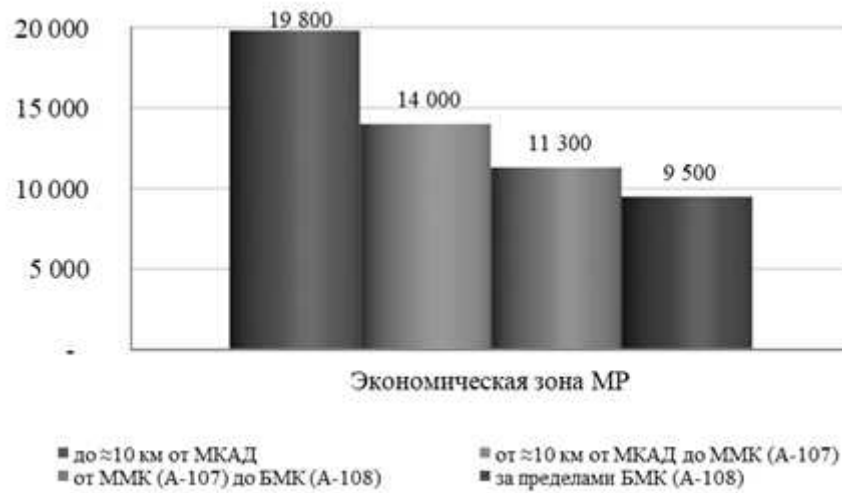
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	18 000	13 300	10 100	8 200
Северо-восток	20 400	15 700	10 700	-
Восток	19 200	12 600	11 200	8 000
Юго-восток	19 800	12 400	10 000	11 400
Юг	20 000	13 800	10 800	10 600
Юго-запад	19 800	13 800	12 200	8 800
Запад	21 100	13 400	11 800	10 200
Северо-запад	19 800	17 200	13 700	-
Среднее значение по ЭЗ	19 800	14 000	11 300	9 500

Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	19 800	14 000	11 300	9 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,29%	-19,29%	-15,93%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,29%	-42,93%	-52,02%

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 52,02% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

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 60	61-270	271-545

* Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога»

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	Спальный район г.Железнодорожный, средний пешеходный и транспортный поток
Наличие правоустанавливающих и технических документов	Имеются
Наиболее вероятные покупатели	Юридические и физические 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. Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 170 с.

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 9 месяцам.

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):

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

где:

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

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

I_H – величина накопленного износа, %.

$C_{ЗУ}$ – 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 (Перспектива 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.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

10.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.2.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

- Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).
- Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).
- Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):
 - 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: $C_{ит} = C_{з} + C_{он}$.

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 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_{п} * K_{н} * K_{м} * K_{в} * K_{пз} * K_{ндс}$$

где:

- C_o - стоимость оцениваемого объекта;
- C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;
- S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);
- $K_{п}$ - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);
- $K_{н}$ - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);
- $K_{м}$ - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;
- $K_{в}$ - 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 Перспектива 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:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

$C_{эд}$ – 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:

$$I_{\phi} = \left[\sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где:

I_{ϕ} - 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:

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

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:

$$И = \frac{ХВ}{ФЖ} \cdot 100$$

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):

$$О = ВС \cdot \frac{И}{100}$$

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.

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустрашимого 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 неустрашимый.

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.

Неустрашимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустрашимого 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 неустрашимого 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 неустранимого 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.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся, поскольку расчет внешнего износа, основанный на данных сравнительного подхода (модель экстракции рынка) фактически дублирует последний и подменяет затратный подход к оценке сравнительным, что выражается в практически идентичной стоимости, полученной данными подходами к оценке.

10.2.2 Оценка стоимости прав на земельный участок

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, на выбор оценщика предлагается к использованию при оценке земельных участков (с полным правом собственности) 6 методов оценки. Два метода из шести являются прямыми (метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты), четыре метода - косвенных.

Если рассматривать методы с точки зрения трех известных подходов к оценке, то их можно разделить на следующие группы:

А. Элементы затратного подхода используются оценщиками в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Б. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

В. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.



Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;

- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риэлторов) с учетом корректировки на торг.

Расчет сравнительным подходом стоимости права собственности на земельный участок представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Общая площадь, кв. м	1 834	1 000	2 900	4 470
Источник информации		https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/163327169/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/177755963/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/166322364/
Цена предложения, руб.		4 999 000	15 000 000	20 000 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		4 999	5 172	4 474
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Корректирующий коэффициент		1,00	1,16	1,16
Скорректированная цена, руб.		4 999	6 000	5 190
<i>Условия финансирования</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 999	6 000	5 190
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 999	6 000	5 190
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		3 кв 2018 г.	3 кв 2018 г.	3 кв 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 999	6 000	5 190
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена, руб.		4 399	5 280	4 567
<i>Вид использования/зонирование</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	эксплуатация и обслуживание здания	коммерческое использование	коммерческое использование	коммерческое использование
	зона торгово-офисной и жилой застройки	зона торгово-офисной и жилой застройки	зона торгово-офисной и жилой застройки	зона торгово-офисной и жилой застройки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		4 399	5 280	4 567
<i>Местоположение</i>	МО, Железнодорожный (спальный р-н)	МО, Балашиха (красная линия)	МО, Балашиха (красная линия)	МО, Балашиха (красная линия)

Корректирующий коэффициент		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена, руб.		4 047	4 858	4 202
<i>Площадь, кв. м</i>	1 834	1 000	2 900	4 470
Корректирующий коэффициент		0,94401	1,04450	1,08833
Скорректированная цена, руб.		3 820	5 074	4 573
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 820	5 074	4 573
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 820	5 074	4 573
<i>Разрешенное использование</i>	размещение здания торгово-офисного назначения	коммерческое строительство	коммерческое строительство	коммерческое строительство
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 820	5 074	4 573
<i>Наличие построек</i>	условно свободный	свободный	свободный	свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 820	5 074	4 573
<i>Тип расположения</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 820	5 074	4 573
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 820	5 074	4 573
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		3 820	5 074	4 573
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		1 261	1 674	1 509
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб.		4 489		
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.		8 233 000		

Информация об объектах-аналогах.

1949 - Входящие — Яндекс x | продан земельный уч. x | 52 объявления - Купить x | Купить коммерческую x

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/163327169/>

17 авг, 14:53 | 1 021 просмотр, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 10 сот.

Московская область, Балашиха, Квартал Западная промышленная зона, ш. Объездное На карте
Горьковское шоссе, 3 км от МКАД | Носовихинское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное | Пожаловаться

2 фото

4 999 000 Р ↑ ↓
499 900 Р за сот.

PRO
Кристина Сидорова

Показать телефон
Написать сообщение

ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс руб/м²
Технопарк Peregva
Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м2. Рядом м. Марьино и ТТК.
Тел.: (495) 104-78-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

1949 - Входящие — Яндекс x | продан земельный уч. x | 52 объявления - Купить x | Купить коммерческую x

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/163327169/>

Фотографии (2) | Описание | На карте | Контактное лицо

10 сот. Земли промышленности (можно изменить)

Продажа земельного участка 10 соток земли пром назначения
РВИ: строительство автомойки
получены тех условия, ГПЗУ. Цена 5,5 млн, НДС не облагается.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	4 999 000 Р
Ставка	4 999 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

Коммерческая земля, 10 сот.

4 999 000 Р ↑ ↓
499 900 Р за сот.

PRO
Кристина Сидорова

Показать телефон
Написать сообщение

ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ от 84 тыс руб/м²
Технопарк Peregva
Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 тыс. руб/м2. Рядом м. Марьино и ТТК.
Тел.: (495) 104-78-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «КР Пропертиз»

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/163327169/>

1949 · Входящие — Яндекс | продан земельный уч... | 52 объявления - Купить... | Продажа коммерческо... |

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/177755963/> | 24 авг, 16:25 | 174 просмотра, 0 за сегодня | Платное

Коммерческая земля, 29 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Южный, ул. Карбышева На карте
Горьковское шоссе, 7 км от МКАД | Носовихинское шоссе, 14 км от МКАД

В избранное | | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
ВАШКОЛАЯ ГРУППА БАНКОВ

Ипотека от
от 156 853 ₽/мес
"Преимущества заемщика"

Оставить заявку

15 000 000 ₽ ↑ ↓

517 242 ₽ за сот.

Светлана Заремба

[Показать телефон](#)

5 фото

«Башня Федерация»
Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м2. Эксклюзивные лоты. Поток 22000 человек.
Тел.: (495) 432-50-75

1949 · Входящие — Яндекс | продан земельный уч... | 52 объявления - Купить... | Продажа коммерческо... |

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/177755963/> | 24 авг, 16:25 | 174 просмотра, 0 за сегодня | Платное

5 фото

Площадь: **29 сот.** | Категория: **Участок поселений**

Продается земельный участок в г.Балашиха, ул.Карбышева, напротив ВТУ. Общая площадь 29.25 сот. РВИ - объекты придорожного сервиса: размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса, предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса. Коммуникации: все центральные. Электричество 500 кВа. Участок расположен в густонаселенном районе. Отличное месторасположение, транспортная доступность. Переуступка прав аренды. Срок аренды 49 лет.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

15 000 000 ₽ ↑ ↓

517 242 ₽ за сот.

Светлана Заремба

[Показать телефон](#)

«Башня Федерация»
Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м2. Эксклюзивные лоты. Поток 22000 человек.
Тел.: (495) 432-50-75

1949 - Входящие — Яндекс x x продам земельный уч... x 52 объявления - Купить x x Продажа коммерческой x

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/177755963/>

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо

Показать телефон

Условия сделки

Цена	15 000 000 Р
Ставка	5 172 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

ВРИ Обслуживание автотранспорта

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, на участке

Коммерческая земля, 29 сот.

15 000 000 Р ↑ ↓
517 242 Р за сот.

Светлана Заремба

Показать телефон

«Башня Федерация»
Старт продаж торговой галереи от 35 до 5200 м². Эксклюзивные лоты. Поток 22000 человек.
Тел.: (495) 432-50-75

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/177755963/>

1949 - Входящие — Яндекс x x продам земельный уч... x 52 объявления - Купить x x Купить коммерческую x

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/166322364/>

30 авг, 13:14 187 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 44,7 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Новский, Сакраменто микрорайон На карте

- Горьковское шоссе, 13 км от МКАД
- Носовихинское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 209 137 Р/мес
Предварительный расчет
Оставить заявку

20 000 000 Р ↑ ↓
447 428 Р за сот.

PRO

Элеонора Морозова

Нет отзывов
25 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

Торговые помещения
Торговые площади от 20 до 920 м² на выезде из ст. м. Митино, высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-36

Яндекс

ЦИАН 54884

4 фото

1949 - Входящие — Яндекс... продам земельный уча... 52 объявления - Купить... Купить коммерческую...

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/166322364/>

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 44,7 сот.

Площадь Категория
44.7 сот. Земли промышленности

Станция технического обслуживания
Расположение - в 13 км от МКАД (29 км.М-7 ; слева из (Москва)) , г. Балашиха

Площадь земельного участка - 4470 м2
Правовой статус - Аренда 49 лет
Категория Земли промышленности, транспорта и т.д.
Вид разрешенного использования - Станция технического обслуживания
Примыкание к дороге 1-я линия, готовые выезды-выезды с ПСП!!!
Участок расположен на въезде в ЖК Сакраменто (ГК ПИК) на 3000 жителей Участок расположен в 300 м от проектируемой разворотной развязки Трафик на М-7 90 000 авто в сутки (по проекту)

Границы участка с проектом развязки на 29-м км.М-7
Проектом реконструкции М-7 на 29 -м км предусмотрено:
Расширение проезжей части до 6 полос
Строительство разворотной развязки
Строительство наземного пешеходного перехода
Варианты сделки:

Продажа 100% долей юридического лица
Строительство объекта под ключ и продажа
Строительство объекта под ключ и сдача в аренду

20 000 000 ₽ ↑ ↓
447 428 ₽ за сот.

PRO
Элеонора Морозова
Нет отзывов
25 объявлений

Показать телефон
Написать сообщение

Торговые помещения
Торговые площади от 20 до 920 м2 на выезде из ст. м. Митино, высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-36

1949 - Входящие — Яндекс... продам земельный уча... 52 объявления - Купить... Купить коммерческую...

Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/166322364/>

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 44,7 сот.

Условия сделки

Цена	20 000 000 ₽
Ставка	4 474 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Обслуживание автотранспорта
Можно изменить	Нет

20 000 000 ₽ ↑ ↓
447 428 ₽ за сот.

PRO
Элеонора Морозова
Нет отзывов
25 объявлений

Показать телефон
Написать сообщение

Торговые помещения
Торговые площади от 20 до 920 м2 на выезде из ст. м. Митино, высокий трафик.
Тел.: (495) 191-30-36

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/166322364/>

Обоснование корректирующих коэффициентов.

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

Корректировка на состав передаваемых прав. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А., - 2017г.

$K = 1 / 0,85$. Где 0,85 – отношение стоимости ЗУ в долгосрочной аренде к стоимости ЗУ в собственности.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

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). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи. В течение текущего года изменения цен на земельные участки промышленного назначения оценщиком не выявлено.

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 – 2017. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А., - 2017г. Скидка на торг составляет 12% (для ЗУ придорожного сервиса).

Лейфер Л.А. Земельные участки 2017.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер Л.А. Земел... ×

298 / 392 125%

Общий доступ

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от центра города и т.д. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А., - 2017г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,78	0,82
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,76
Окраины городов, промзоны	0,63	0,61	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,77

$$K = 0,79 / 0,86 = 0,92.$$

Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А., - 2017г.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	1 834,00	1 000,00	2 900,00	4 470,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,94459	1,00061	0,90435	0,86793
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,94401	1,04450	1,08833

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д. Данная корректировка учтена в корректировке на местоположение.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование. Поправка учитывает категорию земель и разрешенное использование. Следует отметить, что сборнике Лейфера Л.А. Земельные участки, 2017 год есть следующее распределение земельных участков по ВРИ:

7.1. Элемент сравнения - функциональное назначение земельного участка из земель населенных пунктов

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

Таблица 166

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,69	0,65	0,74
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,02	0,97	1,07
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,53	0,49	0,58

258

То есть прямой корректировки между ВРИ Придорожный сервис (характеризующиеся расположением вдоль трасс) и ВРИ (расположение торгово-офисного здания). Однако косвенно данная корректировка учтена в применении специальной корректировки на торг (конкретно для придорожного сервиса) и в корректировке на местоположение (внутриквартальное расположение / расположение вдоль трассы).

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

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценщик отмечает, что, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, в связи с отсутствием в свободном доступе информации о сделках купли-продажи застроенных земельных участков с разбивкой цены на здания и земельные участки. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод выделения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами -

аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемый земельный участок является застроенным, оценщику не представляется возможным определить информацию о доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, так как представленные на рынке объекты-аналоги, включающие в состав помимо земельного участка и улучшения, продаются единым объектом. То есть отсутствует информация о разбивке стоимости аналогичных объектов на стоимость земли и стоимость зданий. Ввиду вышесказанного, оценщиком не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

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.

Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной

инфраструктуры;

- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;

- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;

- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);

- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход является наименее эффективным и целесообразным, поскольку опирается на реальные затраты (услуги посредников, трансакционные затраты с учетом реального рынка), которые требует рынок для приобретения оцениваемых активов, а это не полностью информирует инвестора о его перспективах. Второе состоит в том, что к отдельным элементам объекта оценки не применяется принцип наилучшего наиболее эффективного использования, как это делается при самостоятельной оценке различного рода имущества. А это значит, что получаемый результат уже не полностью соответствует определению рыночной стоимости.

Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи

на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли) и, учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений имеющихся на рынке объектов-аналогов (земельные участки с улучшениями), соответствующих наиболее эффективному использованию объектов-аналогов оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;

- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Применение данного подхода ограничивается отсутствием развитого рынка аренды объектов-аналогов, сопоставимых по своим основным ценообразующим характеристикам с земельным участком, право собственности на который оценивается.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

10.2.3 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 отчете 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 (далее – рыночный подход) 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.

Модель рыночного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где MV – расчетная величина рыночной стоимости, S – цена продажи сопоставимого объекта, ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Этапы реализации рыночного 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. Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

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.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и 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.

В проведенных расчетах использовались процентные (в виде коэффициентов).

Поправки, влияющие на стоимость объекта (элементы сравнения подхода сопоставимых продаж)

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом. Если она проводится первой, применяется непосредственно к указанной цене недвижимости.*

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.

3. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.*

4. Время. *Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*

5. Местоположение. *Поправка учитывает следующие аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости:*

5.1. Экологическая привлекательность.

5.2. Доступ к оживленным магистралям.

5.3. Коммуникации.

5.4. Престижность.

6. Физические характеристики. *Поправка учитывает следующие параметры:*

6.1. Физические параметры.

6.2. Качество строительства и эксплуатации.

6.3. Удобства.

6.4. Функциональная пригодность.

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. На практике не принято использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

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 средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://balashikh.a.cian.ru/sale/commercial/153686214/	https://balashikh.a.cian.ru/sale/commercial/195980969/	https://balashikh.a.cian.ru/sale/commercial/195783871/
Цена предложения, руб.		59 000 000	50 000 000	70 000 000
Общая площадь здания, кв. м	1 209,6	905,0	563,2	1 300,0
Площадь земельного участка, кв. м	1 834,0	1200	544,0	940,0
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		65 193	88 778	53 846
Обеспеченность земельным участком		Пятно застройки, свободной земли для застройки нет	Пятно застройки, свободной земли для застройки нет	Пятно застройки, свободной земли для застройки нет
Необходимость введения корректировки на обеспеченность земельным участком		отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		65 193	88 778	53 846
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		65 193	88 778	53 846
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		65 193	88 778	53 846
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		65 193	88 778	53 846
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		58 674	79 900	48 461
<i>Вид использования / зонирование</i>	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		58 674	79 900	48 461
<i>Местоположение</i>	МО, Железнодорожный (Балашиха) (внутриквартально)	МО, Балашиха (внутриквартально)	МО, Балашиха (на трассе)	МО, Балашиха (внутриквартально)
Корректирующий коэффициент		1,00	0,92	1,00

Скорректированная цена, руб.		58 674	73 508	48 461
<i>Площадь, кв. м</i>	1 209,6	905	563	1 300
Корректирующий коэффициент		0,96467	0,90956	1,00897
Скорректированная цена, руб.		56 601	66 860	48 896
<i>Удобство подъездных дорог и подходов, наличие собственной парковки</i>	хорошее	удв	хорошее	удв.
Корректирующий коэффициент		1,25	1,00	1,25
Скорректированная цена, руб.		70 751	66 860	61 120
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		70 751	66 860	61 120
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		70 751	66 860	61 120
<i>Назначение помещений</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		70 751	66 860	61 120
<i>Этажность</i>	1, 2, мансарда	1, 2, 3, цоколь	1, 2	1-3, подвал
Корректирующий коэффициент		1,01099	0,97872	1,06977
Скорректированная цена, руб.		71 529	65 437	65 384
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		71 529	65 437	65 384
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		71 529	65 437	65 384
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		23 605	21 594	21 577
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		67 450		
Стоимость улучшений земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.		81 588 000		
Стоимость земельного участка, руб.		8 233 000		
Стоимость единого объекта с учетом стоимости прав на земельный участок, руб.		73 355 000		

Информация об объектах-аналогах.

2201 - Входящие — Яндекс.Почта | цлан балашиха продам коммерц... | 130 объявлений - Купить поме... | Купить помещение свободного...

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/153686214/

вчера, 16:33 | 893 просмотра, 3 за сегодня

Свободное назначение, 905 м²

Московская область, Балашиха, Салтыковка микрорайон, Носовихинское ш., 28

Носовихинское шоссе, 3 км от МКАД | Горьковское шоссе, 7 км от МКАД

Ипотека от **от 616 954 ₽/мес**

59 000 000 ₽

65 194 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Real Visa Estate

Агентство недвижимости

58 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

26 фото

2201 - Входящие — Яндекс.Почта | цлан балашиха продам коммерц... | 130 объявлений - Купить поме... | Купить помещение свободного...

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/153686214/

59 000 000 ₽

65 194 ₽ за м²

PRO

Real Visa Estate Профессиональный пользователь

Агентство недвижимости

58 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

Площадь: 905 м² | Этаж: 3 из 3 | Помещение: Свободно

Назначение: общепит, выпечка, другое, мастерская, аптека, ателье одежды, бытовые услуги, парикмахерская, фитнес, коммерция, ресторан, автосервис, цветы, пекарня, цех, кафе/ресторан, медицинский центр, хостел, кондитерская

Выставлено на продажу отдельно стоящее здание-магазин (готовый бизнес).
Отличное место, плотный жилой массив, сверхинтенсивный автомобильный трафик, очень активный пешеходный поток, напротив остановка общественного транспорта. По этой дороге люди со всего района ходят в метро!
Высокий рекламный потенциал!
Несколько крупных торговых центров неподалеку также обеспечивают постоянный активный поток людей (Реутов Парк, Никольский парк, Ашан).
Земля и здание в СОБСТВЕННОСТИ!
Центральные коммуникации, мощность 50 кВт (возможность увеличения до 100 кВт).
Капитальное строение (материал стен - кирпич, пеноблок). Три отдельных входа!
В данный момент в трехэтажном здании действует летнее кафе, стоматология, продуктовый магазин. Второй этаж оборудован под хостел.
Мансарда позволяет активно внедрять новые виды бизнеса.
Прилегающий к зданию гараж также может использоваться под различные виды деятельности.
У здания отличные перспективы для развития, практически ЛЮБОГО БИЗНЕСА!
Предприятия общественного питания, торговля, услуги, шиномонтаж, арендный бизнес, и прочее прочее.
Аргументированный торг приветствуется!

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/153686214/>

Для объекта аналога №1 следует отметить, что рядом с объектом расположен гараж, который продается отдельно. Гараж можно использовать под автосервис.

2205 · Входящие — Яндекс.Почта | цлан балашиха продам коммер: | Купить помещение свободного: | Купить помещение свободного: | +

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/195980969/

31 окт, 22:39 | 73 просмотра, 0 за сегодня | Платное

Свободное назначение, 563,2 м²

Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, Парковая ул., 3 На карте
Горьковское шоссе, 7 км от МКАД | Носовихинское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
ВАРШОВСКАЯ ГРУППА БАНКОВ

Ипотека от
от 522 842 ₽/мес
Плательский доход:
Оставить заявку


50 000 000 ₽ ↓

88 779 ₽ за м²

PRO
ID 258459

Показать телефон

Написать сообщение



23 фото

2205 · Входящие — Яндекс.Почта | цлан балашиха продам коммер: | Купить помещение свободного: | Купить помещение свободного: | +

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/195980969/

Фотографии (23) | Описание | На карте | Контактное лицо

Свободное назначение, 563,2 м²

Площадь	Этаж	Помещение
563,2 м ²	2 из 2	Свободно

Назначение: банк, бар, кафе/ресторан, хостел, зубная поликлиника, выпечка, ресторан, клиентский офис, офис, медицинский центр, пекарня, представительство, салон красоты

Продается отдельно стоящее административное здание свободного назначения, 564 кв.м., двухэтажное, два входа, два санузла, кабинетная планировка, использовалось под офис крупной компании. Все коммуникации автономные: разрешенная электрическая мощность 40 кВт;газовый котел BOSCH GXM 55, мощность 64 кВт;бойлер DRAZICE объем 210 л.;резервная насосная станция с баками 2900 л. Земля в собственности - 544 кв.м. В хорошем состоянии, установлена система видеонаблюдения.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	50 000 000 ₽
Ставка	88 779 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 7 627 118 ₽

50 000 000 ₽ ↓

88 779 ₽ за м²

Следить за изменением цены

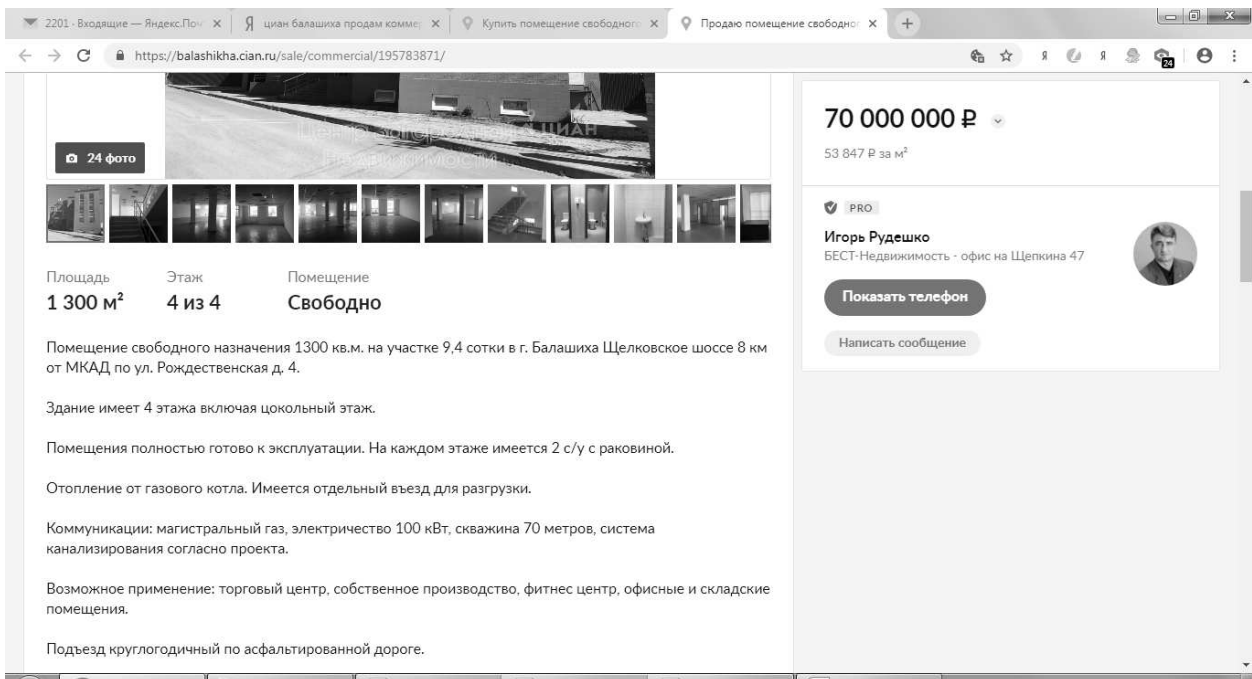
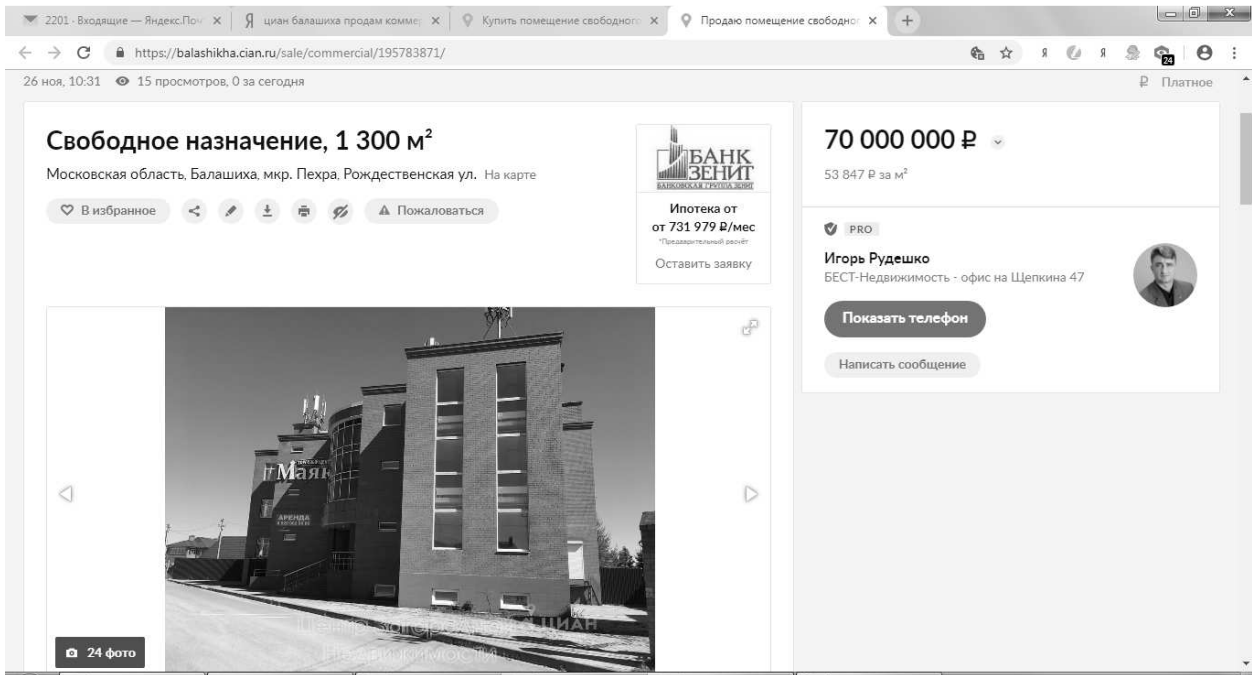
Включены НДС

PRO
ID 258459

Показать телефон

Написать сообщение

<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/195980969/>



<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/195783871/>

Обоснование корректирующих коэффициентов.

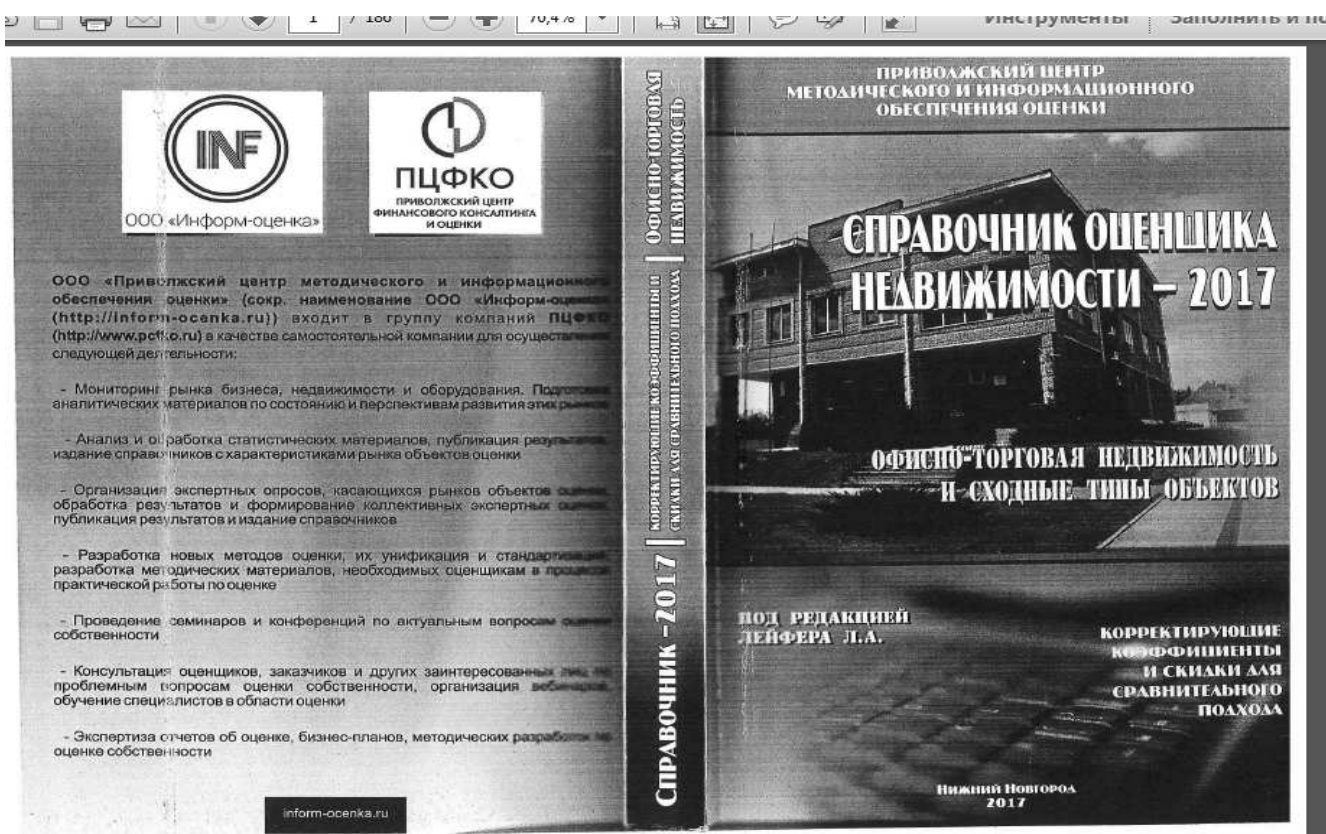
Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

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 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 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. Учитывалась скидка на торг, представленная в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Том I. Часть 1 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, 2017г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг для аналогичных объектов составляет 10,0%.



учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. В настоящем опросе, ответы экспертов оценщиков оказались выше (то есть скидки на торг больше), чем ответы сотрудников банковских структур, причем данная тенденция характерна для всех типов офисно-торговой недвижимости. Возможно, это является следствием опять же стабилизации рынка недвижимости; увеличения спроса и повышения активности покупателей коммерческой, в частности, офисно-торговой недвижимости.

Следуя общей направленности ФСО №9, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

Важная информация. При обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

272

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 169

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

273

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

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от ближайшей станции метро и т.д. Данная корректировка вносилась для Аналолга 2 на основании Справочника оценщика недвижимости – 2017. Том I. Часть 1 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, 2017г., под ред. Лейфера Л.А.

Обращаем внимание, что при обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

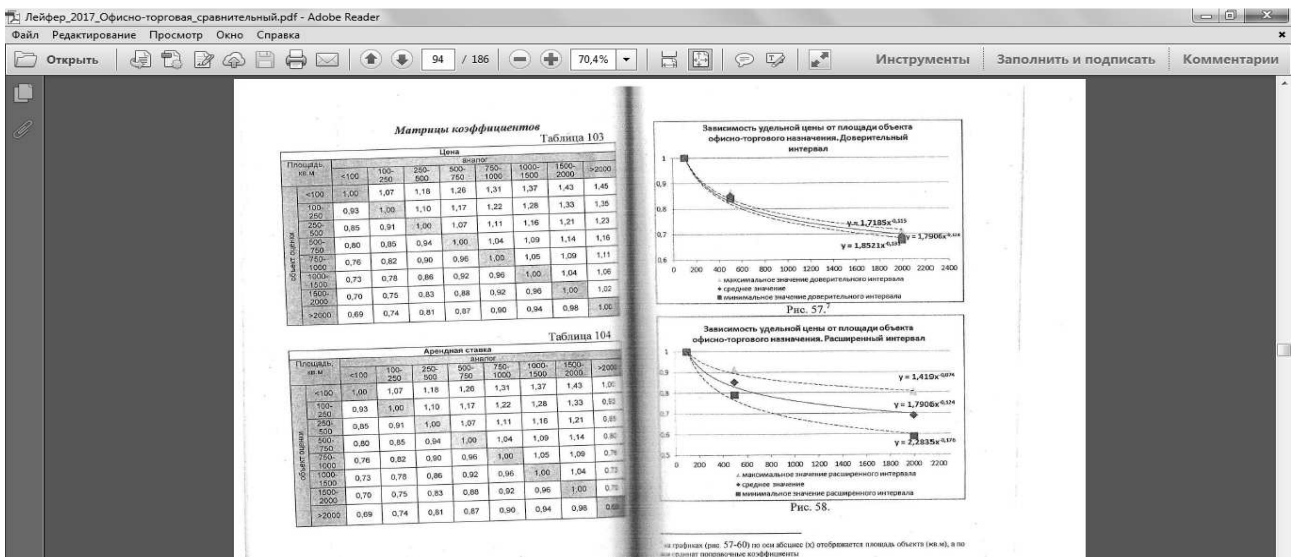
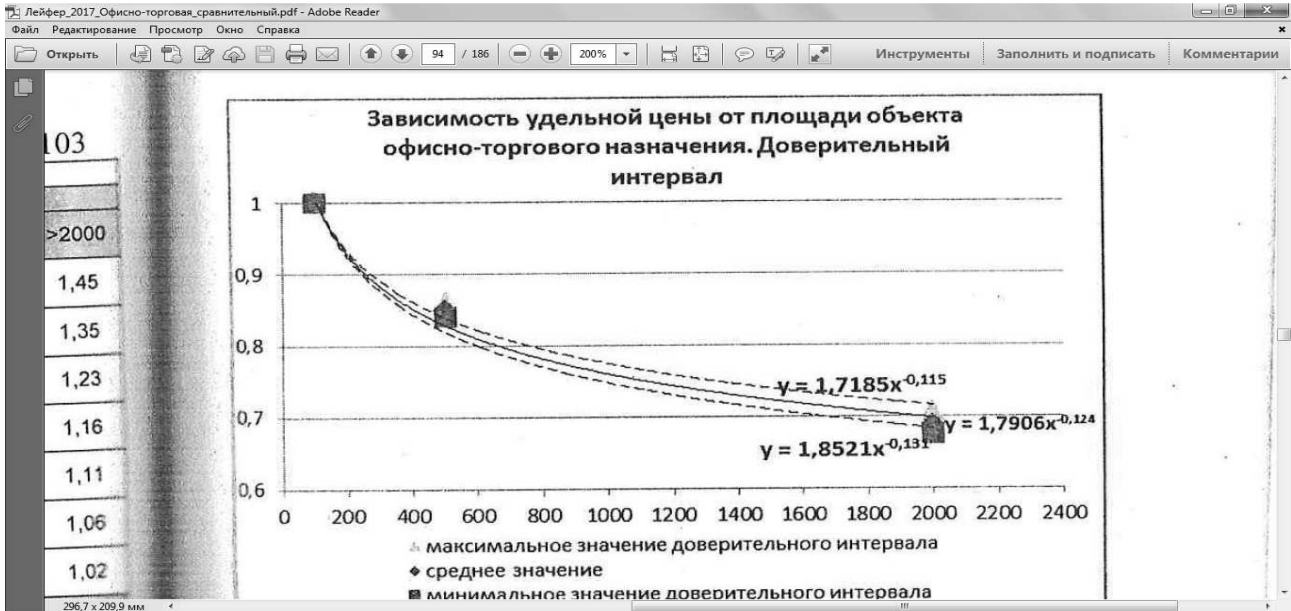
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окрainы городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окрainы городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

$$K = 0,80 / 0,87 = 0,92.$$

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 I. Часть 1 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, 2017г., под ред. Лейфера Л.А.



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	1 209,60	905,00	563,20	1 300,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,74259	0,76979	0,81643	0,73599
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,96467	0,90956	1,00897

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, а также наличие собственных парковочных мест. Корректировка вводилась на основании матрицы коэффициентов для 4 качественных значений показателя: отличное, хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное.

Состояние	Отличное	Хорошее	Удовлетв	Неудовлетв
Отличное	1	0,75	0,5	0,25
Хорошее	1,25	1	0,75	0,5
Удовлетв	1,5	1,25	1	0,75
Неудовлетв	1,75	1,5	1,25	1

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на текущее использование (назначение). Поправка учитывает наличие в составе объекта помещений разного функционального назначения. Принята равной 1 в связи с идентичностью показателей соотношения основных и вспомогательных площадей.

Корректировка на этажность определена на основании Справочника оценщика недвижимости – 2017. Том I. Часть 1 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, 2017г., под ред. Лейфера Л.А.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общая площадь, кв. м	1209,6	905,0	563,2	1300,0
2	Площадь первого этажа, кв. м	611,2	305,0	281,6	325,0
3	Площадь второго этажа и выше, кв. м	476,1	600,0	281,6	650,0
4	Площадь подвала, кв. м (мансарды)	122,3	0,0	0,0	325,0
5	Доля площади первого этажа, ед.	0,51	0,34	0,50	0,25
6	Доля площади второго этажа, ед.	0,39	0,66	0,50	0,50
7	Доля площади подвала, ед.	0,10	0,00	0,00	0,25
8	Корректирующий коэффициент на второй этаж и выше, ед.	0,87	0,87	0,87	0,87
9	Корректирующий коэффициент на подвал, ед.	0,71	0,71	0,71	0,71
10	Удельная стоимость 1 кв. м	0,92	0,91	0,94	0,86
11	Корректирующий коэффициент на соотношение площадей, ед.		1,01099	0,97872	1,06977

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 126

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Петропавловск-Камчатский	0,84	0,79 - 0,88
2	Барнаул	0,85	0,80 - 0,90
3	Владимир	0,85	0,80 - 0,90
4	Ижевск	0,85	0,81 - 0,89
5	Новосибирск	0,84	0,80 - 0,89
6	Саратов	0,86	0,82 - 0,90
7	Хабаровск	0,86	0,81 - 0,90
8	Смоленск	0,84	0,79 - 0,89
9	Тула	0,83	0,78 - 0,88
10	Волгоград	0,86	0,82 - 0,90
11	Липецк	0,85	0,81 - 0,89
12	Петрозаводск	0,85	0,80 - 0,90
13	Иваново	0,88	0,84 - 0,92
14	Нижний Новгород	0,85	0,81 - 0,89
15	Владивосток	0,85	0,80 - 0,89

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

216

5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

217

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.

10.2.4 Доходный подход

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или в результате анализа дисконтированного потока наличности.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

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

Другим методом, является метод дисконтирования поступлений наличности, используемый при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, заниженных или завышенных.

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране не позволяет строить сколь-либо длительных достоверных прогнозов относительно динамики цен на недвижимость, для расчетов использовался метод капитализации доходов.

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.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – 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.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);

- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

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. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

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:

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

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) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину 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 ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_{п} \cdot T_c) / N_a,$$

где

$D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c – средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{\text{загрузки}} = 1 - K_{\text{нд}} .$$

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$\text{Коэффициент потерь при сборе платежей (} K_n \text{)} = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (} P_a \text{)}}{\text{Потенциальный валовой доход (ПВД)}}$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{\text{ндп}} = \frac{P_a + P_{\text{нд}}}{\text{ПВД}}$$

где $K_{\text{ндп}}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

P_a – потери при сборе арендной платы;

$P_{\text{нд}}$ – потери от недоиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

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 (за исключением амортизационных отчислений):

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

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.

В случаях, когда недвижимость приобретаетс с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной выжимки;
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{\text{кап}} = R_{\text{дох кап}} + \Delta \cdot R_{\text{норм возвр}}$$

где $R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации,
 $R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал
 $R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{\text{дох кап}}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;
- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

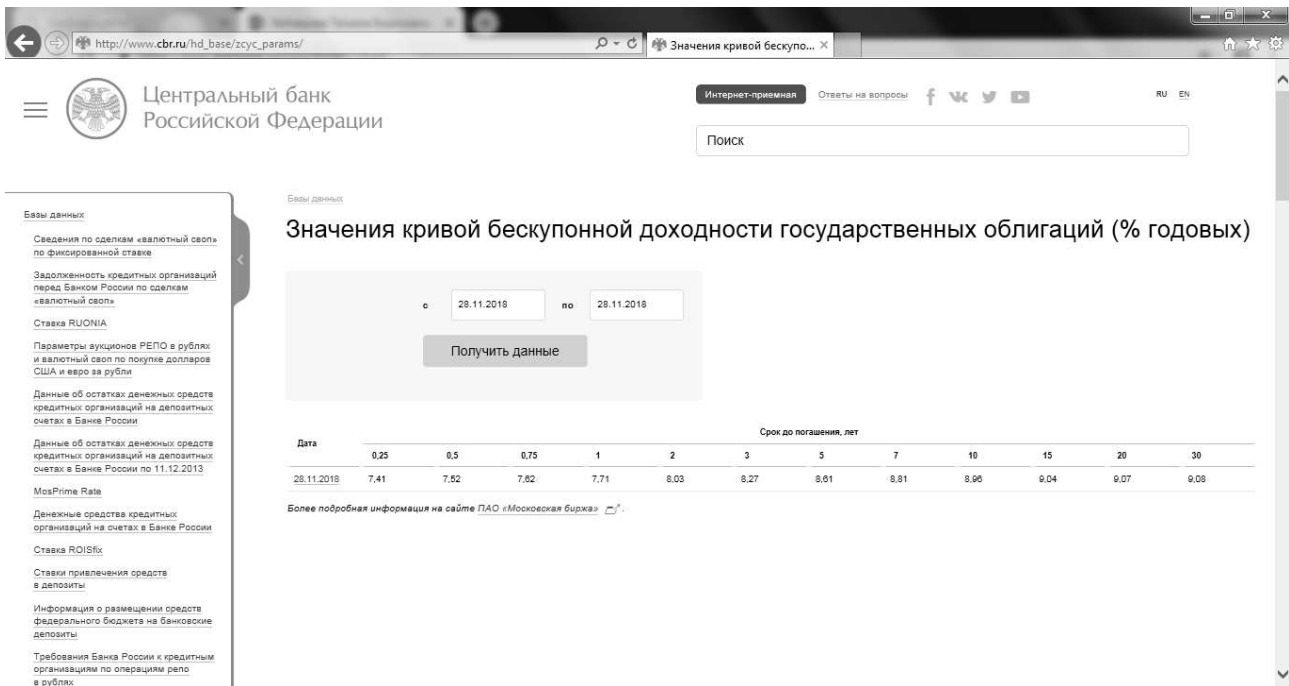
Безрисковая ставка

Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений. В случае оценки недвижимости ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

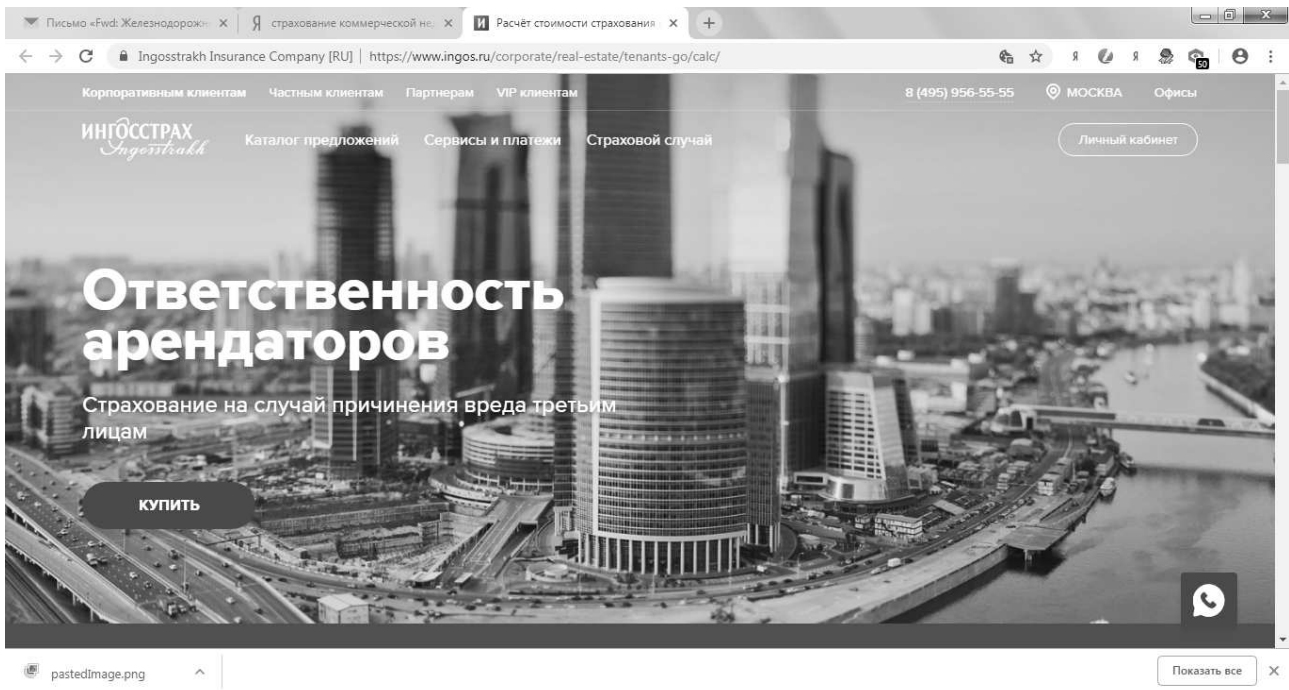
При оценке недвижимости ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и поправка на не ликвидность. Полученная сумма корректируется с учетом факторов, являющихся особенными для данного типа вложений и конкретного объекта. Факторы, формирующие величину ставки дисконта:

1. Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции (чем выше гарантии возврата вложенных средств и дохода на вложения)
2. Компенсация за риск (надежность арендаторов, наличие постоянных клиентов)
3. Компенсация за низкую ликвидность, которая показывает насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства.
4. Компенсация за инвестиционный менеджмент, под которым подразумеваются усилия по управлению инвестициями – выбор среди различных вариантов финансирования, заполнение налоговых деклараций и т.д.)

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 9,08 % годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params



Поправка на риск вложения в объект недвижимости составит 0,5% (округленно) и принята равной стоимости страхования объекта недвижимого имущества.



№	Площадь арендованного помещения	Рекомендуемое покрытие	Стоимость полиса
1	от 1 до 200 кв.м.	10 млн. ₹	от 4 436 ₹
2	от 201 до 500 кв.м.	15 млн. ₹	от 14 852 ₹
3	от 501 до 1000 кв.м.	30 млн. ₹	от 23 325 ₹
4	свыше 1001 кв. м.	60 млн. ₹	от 35 061 ₹

<https://www.ingos.ru/corporate/real-estate/tenants-go/calc/>

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

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

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 9,08 * 9 / 12 = 6,81 \%$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере 1%.

Источник информации – Бекар, Коммерческая недвижимость.

Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади объекта

Параметр	До 100 кв. м	100-500 кв. м	500-2000 кв. м	2000-5000 кв. м	Свыше 5000 кв. м
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	0,50%	1%	1,50%	2%

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана по модели Ринга (оставшийся срок службы зданий 75 лет):

$$H_b = 1 / 100 - (2018 - 1993) \approx 0,013\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	9,08
Поправка за вложения в объект недвижимости	0,50
Премия за низкую ликвидность	6,81
Компенсация за инвестиционный менеджмент	1,00
Норма возврата капитала (по Хоскольду)	0,013
Ставка дисконтирования	17,40

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 (долгосрочный темп роста цен на недвижимость) составляет 3,6 % для аналогичных объектов (источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2017. Том I., 2017г., под ред. Лейфера Л.А.)

8.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 95

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

Таблица 96

Границы расширенного интервала значений ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.)

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

Таким образом, ставка капитализации составит:

Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	17,40
Ожидаемый среднегодовой рост цен	3,60
Ставка капитализации	13,80

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 нежилых помещений

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_ne_dvizhimost/nezhiloe_zdaniye_1587_kv._m_738537928	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_ne_dvizhimost/mo_balashiha_mikr-n_olginogranichnaya_4_sdaetsya_1583289114	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3284_m._bez_komissii_1239523905
Арендуемая общая площадь, кв. м	1 209,6	1587	561	805
Арендная плата, руб. в мес.		1 200 050	550 000	805 000
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		756	980	1000
Корректировки				
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		756	980	1 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		756	980	1 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		756	980	1 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		ноябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		756	980	1 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		692	898	916
<i>Вид использования</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		692	898	916
<i>Местоположение</i>	МО, Железнодорожный	МО, Балашиха	МО, Балашиха	МО, Балашиха
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		692	898	916
<i>Арендуемая общая площадь, кв. м</i>	1209,6	1587	561	805
Корректирующий коэффициент		1,03425	0,90912	0,95076
Скорректированная арендная ставка		716	816	871

<i>Соотношение площадей</i>	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		716	816	871
<i>Назначение площадей</i>	свободное (торгово-офисное)	свободное (торгово-офисное)	свободное (торгово-офисное)	свободное (торгово-офисное)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		716	816	871
<i>Этаж расположения</i>	1, 2 этаж, мансарда	1-3этаж, мансарда, подвал	1, 2 этаж	1, 2 этаж, цоколь
Корректирующий коэффициент		1,0337	0,9787	1,0455
Скорректированная цена, руб.		740	799	911
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		740	799	911
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		740	799	911
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		740	799	911
<i>Внутренняя отделка</i>	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее	присутствует, состояние хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		740	799	911
<i>Коммунальные платежи</i>		не включены в арендную плату	не включены в арендную плату	не включены в арендную плату
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		740	799	911
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		244	264	301
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц			817	

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	1 209,60	1 587,00	561,00	805,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,74259	0,71800	0,81682	0,78105
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,03425	0,90912	0,95076

Информация об объектах-аналогах.

авито балашиха — Яндекс x Нежилое здание 1587 кв. м x Доска объявлений от ч. x

Защищено | https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_neдвижимost/nezhiloe_zdanie_1587_kv_m_738537928


Все объявления в Балашихе / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Нежилое здание 1587 кв. м 1 200 050 ₺ в месяц

№ 738537928, размещено 17 августа в 10:46 Залог 2 400 100 ₺

3506 (+1)

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 926 644-16-76

Svetlana
Агентство
На Авито с апреля 2012
Завершено 29 объявлений

11 объявлений пользователя

Контактное лицо
Светлана

Адрес
Московская область, Балашиха,
Свердлова ул, 12


Помогу открыть прибыльный бизнес!

biz-brand.ru

авито балашиха — Яндекс x Нежилое здание 1587 кв. м x Доска объявлений от ч. x

Защищено | https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_neдвижимost/nezhiloe_zdanie_1587_kv_m_738537928


Нежилое здание 1587 кв. м 1 200 050 ₺ в месяц Светлана 8 926 644-16-76




Площадь: 1587 м²

Адрес: Московская область, Балашиха, Свердлова ул, 12

Скрыть карту



В центре города сдается отдельно стоящее здание, назначение: нежилое.



Яндекс Директ

Торговые площади у ст.м.Митино
Помещения под магазин от 20 до 347м на выходе из ст.м.Митино.
mitino.sminex.com

Коммерческая недвижимость
Одинцово
tm-5.ru

Нежилое здание 1587 кв. м 1 200 050 руб в месяц

Светлана 8 926 644-16-76

Коммерческая недвижимость
Одинцово
tm-6.ru

В центре города сдается отдельно стоящее здание, назначение: нежилое, площадь 1587,4 кв.м, этаж подвальный, 1, 2, 3, мансардный. Несколько входов. Состояние хорошее, все исправно, ремонт не требуется. Все коммуникации.
Территория огорожена, благоустроена, на въезде шлагбаум. Два домика охраны. Земельный участок правильной формы площадью 4940 кв.м. Своя парковка.
Удобное расположение, транспортная доступность, 30м от остановки общественного транспорта, развитая инфраструктура: магазины, супермаркеты, аптеки, рестораны.
Сдается на длительный срок.
Возможна продажа объекта - цена по запросу.

Похожие объявления

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_1587_kv_m_738537928

Мо, Балашиха, микр-н Олыгино, Граничная 4, сдается

№ 1583289114, размещено 17 августа в 16:15 720 (+1)

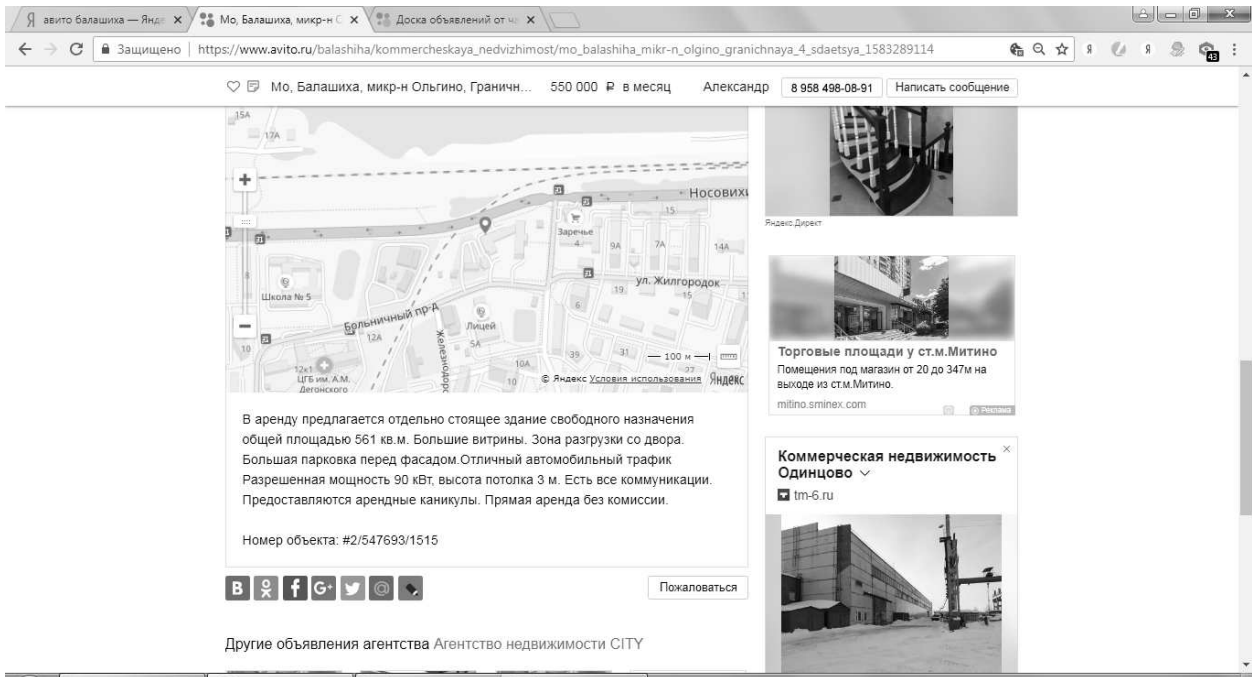
550 000 руб в месяц
Залог 550 000 руб, без комиссии

8 958 498-08-91

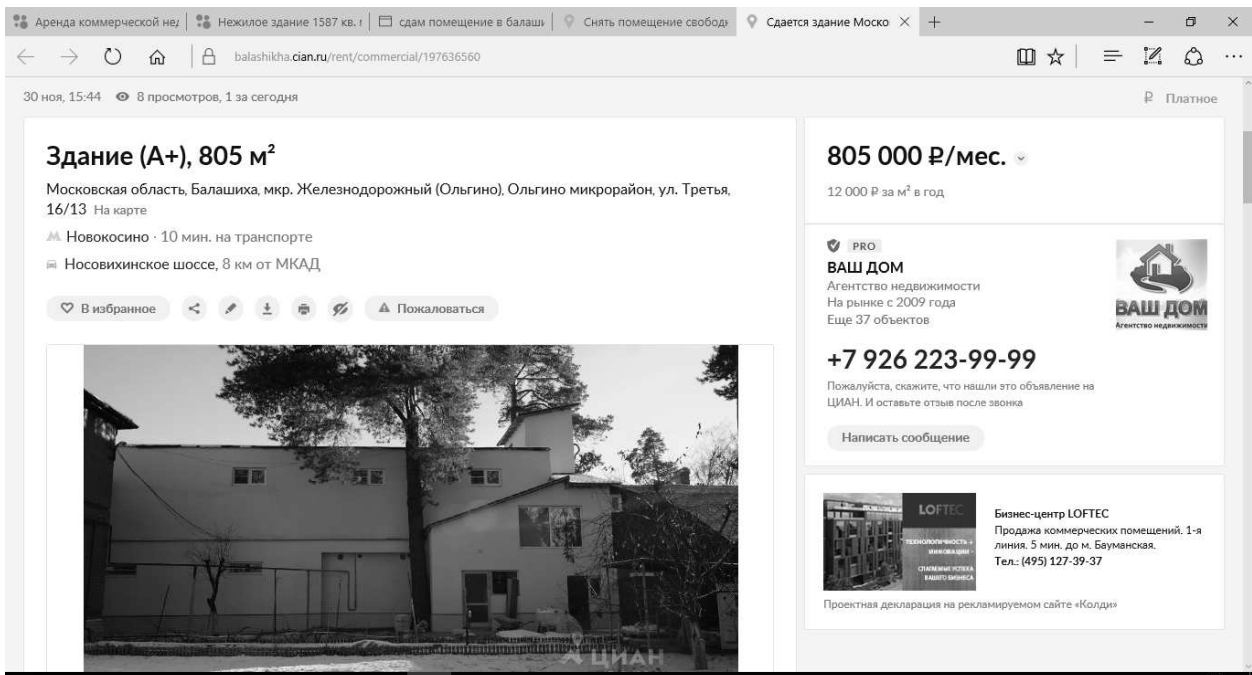
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости CITY
Агентство
На Авито с мая 2012

Контактное лицо
Александр
Адрес
Московская область, Балашиха, Граничная ул, 4



https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/mo_balashiha_mikr-n_olginogranichnaya_4_sdaetsya_1583289114



Аренда коммерческой неж. | Нежилое здание 1587 кв. м | сдать помещение в балаш | Снять помещение свободно | Сдается здание Москва

balashikha.cian.ru/rent/commercial/197636560

805 000 ₽/мес.
12 000 ₽ за м² в год

Ваш Дом
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 37 объектов
+7 926 223-99-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTES
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37

Площадь: **805 м²** | Этажность: **3 этажа** | Класс: **A+** | Год постройки: **2018**

Предлагаем Вам помещение, расположено в жилом массиве района Ольгино в непосредственной близости от многоэтажной жилой застройки Ольгино и Ольгино Парк.

Ввод в эксплуатацию: декабрь 2018 года

Этажность: двухэтажное здание + цокольный этаж.

- Площадь: 805 м2.
- цоколь - 150 метров.
- 1й этаж - 250 метров.
- 2й этаж - 403 метра.

Все коммуникации есть: вода, канализация, вытяжка, санузлы, два входа/выхода. Высокие потолки. Прямая долгосрочная аренда.

- Под чистовую отделку.
- Оборудован лифтом для спуска на цокольный этаж и подъема на 2 этаж.

Аренда коммерческой неж. | Нежилое здание 1587 кв. м | сдать помещение в балаш | Снять помещение свободно | Сдается здание Москва

balashikha.cian.ru/rent/commercial/197636560

Фотографии (27) | Описание | На карте | Контактное лицо

Здание, 805 м²

805 000 ₽/мес.
12 000 ₽ за м² в год

Ваш Дом
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 37 объектов
+7 926 223-99-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Бизнес-центр LOFTES
Продажа коммерческих помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская.
Тел.: (495) 127-39-37

- 2й этаж - 403 метра.

Все коммуникации есть: вода, канализация, вытяжка, санузлы, два входа/выхода. Высокие потолки. Прямая долгосрочная аренда.

- Под чистовую отделку.
- Оборудован лифтом для спуска на цокольный этаж и подъема на 2 этаж.
- имеется парковка для машин.

Сдается без комиссии! звоните - приходите - арендуйте

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	805 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный

<https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/197636560/>

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 объектом 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 (до 12 месяцев), 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 Справочника оценщика недвижимости – 2017. Том I, 2017г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 8,4%.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

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

299

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, близость к транспортной магистрали и т.д.

Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017. Том I, 2017г., под ред. Лейфера Л.А.

территориальных коэффициентов			
Таблица 68			
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,74	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,81
Окраины городов, промзоны	0,62	0,53	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,75	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,82
Окраины городов, промзоны	0,61	0,52	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

Таблица 69						
цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,61	1,35
II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,40	1,18
III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,29	1,08
IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00
V	0,62	0,71	0,78	0,84	1,00	0,84
VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,19	1,00

Таблица 70						
арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,64	1,35
II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,43	1,18
III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,31	1,08
IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00
V	0,61	0,70	0,76	0,82	1,00	0,82
VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00

Корректировка на используемость площадей. Поправка учитывает наличие неиспользуемых или непригодных для использования зданий и помещений. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на техническое состояние. Корректировка по данному параметру основывается на физическом износе выбранных для сравнения объектов-аналогов. В данном случае 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. В данном расчете корректировка на основании исследований Лейфера Л.А, см. описание корректировок сравнительного подхода.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общая площадь, кв. м	1209,6	1587,0	561,0	805,0
2	Площадь первого этажа, кв. м	611,2	487,0	281,6	250,0
3	Площадь второго этажа и выше, кв. м	476,1	900,0	281,6	405,0
4	Площадь подвала, кв. м (мансарды)	122,3	200,0	0,0	150,0
5	Доля площади первого этажа, ед.	0,51	0,31	0,50	0,31
6	Доля площади второго этажа, ед.	0,39	0,57	0,50	0,50
7	Доля площади подвала, ед.	0,10	0,12	0,00	0,19
8	Корректирующий коэффициент на второй этаж и выше, ед.	0,87	0,87	0,87	0,87
9	Корректирующий коэффициент на подвал, ед.	0,71	0,71	0,71	0,71
10	Удельная стоимость 1 кв. м	0,92	0,89	0,94	0,88
11	Корректирующий коэффициент на соотношение площадей, ед.		1,03371	0,97872	1,04545

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

Корректировки на наличие / отсутствие инженерных коммуникаций. Корректировка учитывает дополнительное наличие или отсутствие коммуникаций у объектов-аналогов и объекта оценки. В данном случае корректировка не применялась в связи с идентичностью показателей у объекта оценки и аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	1 209,60
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	817
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	8 308
Потенциальный валовой доход, руб.	10 049 357
Потери от недозагрузки, руб.	633 109
Эффективный доход, руб.	9 416 248
Операционные расходы, руб.	1 788 786
Чистый операционный доход, руб.	7 627 462
Коэффициент капитализации, ед.	0,1380
Стоимость объекта оценки по подходу (с НДС), руб.	65 219 780
Рыночная стоимость земельного участка в составе единого объекта недвижимости, руб.	8 233 000
Стоимость строения, полученная доходным подходом, руб. (с НДС)	56 986 780

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2017. Том I., 2017г., под ред. Лейфера Л.А. средний процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 11,1%. С учетом наличия долгосрочного договора аренды (523,3 кв.м.) средняя недозагрузка от остатка площади составляет 76,18 кв.м., или 6,30 % от общей площади.

Операционные расходы составляют 17,8 % от потенциального валового дохода. Средняя граница диапазона (без учета договора долгосрочной аренды) взята для возможности покрытия имущественного и земельного налога.

Лейфер_2017_Офисно-торговая_доходный.pdf - Adobe Reader

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

19 / 135 94,4%

Инструменты Подписание Комментарии

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 5

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

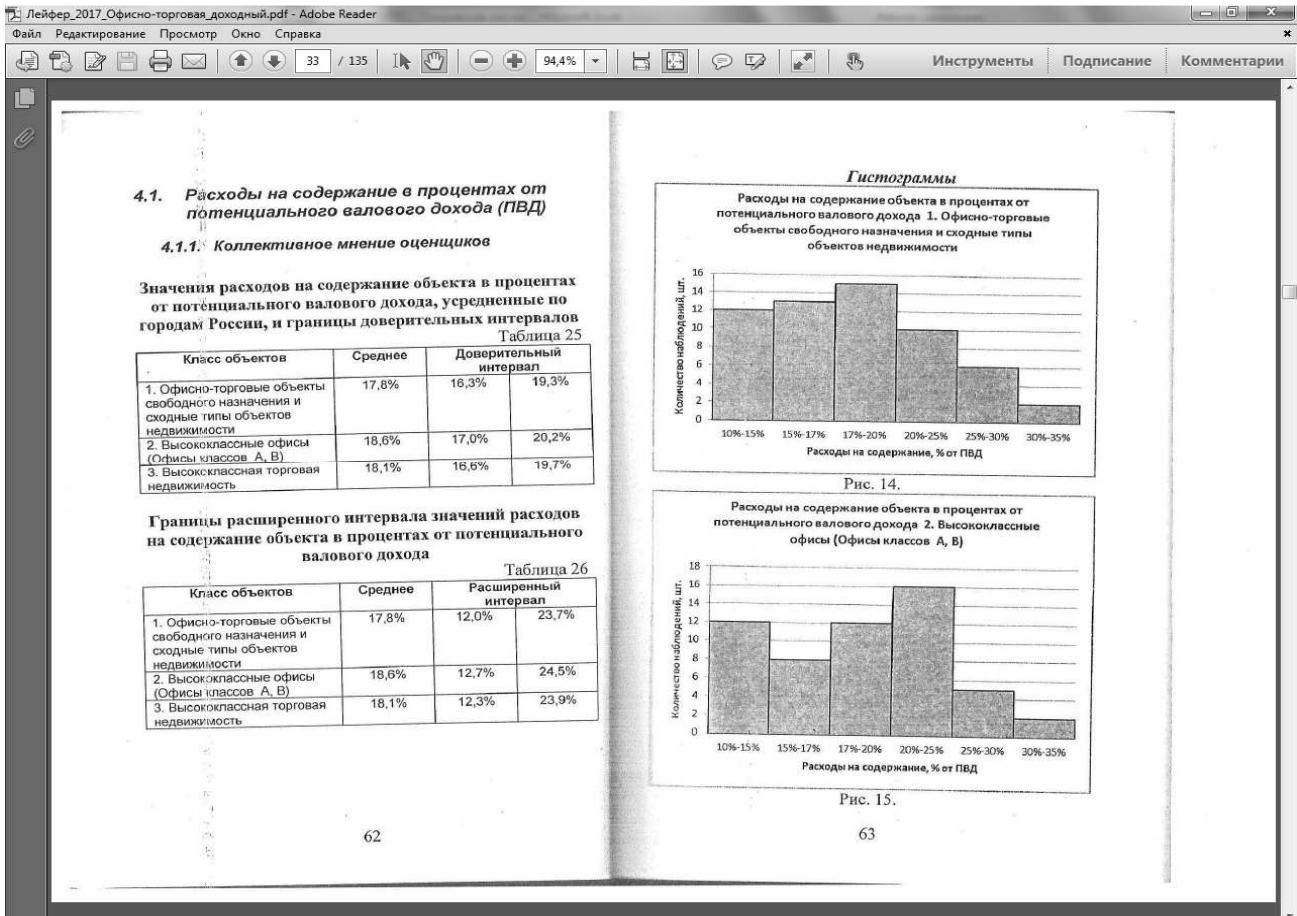
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5% - 15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3% - 18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1% - 17,4%

Гистограммы

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Рис. 2.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)



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. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ 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

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

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.

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора (покупателя) (А);

тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ (Б);

способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания рынка (В);

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность и т.д.) (Г).

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	2,00	4,00	1,81	0,44
Б	0,75	1,00	1,50	0,75	0,96	0,23
В	0,50	0,67	1,00	2,00	0,90	0,22
Г	0,25	0,33	0,50	1,00	0,45	0,11
С учетом округления					4,12	1,00

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	1,00	0,20	0,45	0,17
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,33	0,58	0,25
Сравнительный	3,00	1,00	1,73	0,75
Сумма			2,31	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,20	0,45	0,63
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,37
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,33	0,58	0,25
Сравнительный	3,00	1,00	1,73	0,75
Сумма			2,31	1,00

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода.

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Весы
Вес критерия	0,44	0,23	0,22	0,11	
Доходный	0,17	0,25	0,63	0,25	0,40
Сравнительный	0,83	0,75	0,37	0,75	0,60
Сумма					1,00

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

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

Таблица – Согласование результатов расчетов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость по подходу, руб.			Доля подхода в итоговой стоимости, ед.			Согласованная рыночная стоимость (с НДС), руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3-этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	не применялся	73 355 000	56 986 780	-	0,6	0,4	66 808 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г.Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	не применялся	8 233 000	не применялся	-	1,0	-	8 233 000
ИТОГО								75 041 000

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС) с учетом округления, руб.
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3-этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а	66 808 000	10 191 000	56 617 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а	8 233 000	НДС не облагается	8 233 000
	ИТОГО	75 041 000	10 191 000	64 850 000

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802), по состоянию на 28 ноября 2018 года составляет:

64 850 000 руб. 00 коп.

Шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят 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.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Выступая залоговым обеспечением кредита, оцениваемое имущество в целях минимизации кредитных рисков банка должно быть дополнительно оценено по стандарту ликвидационной стоимости.

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 (п. 8 ФСО №2)

В данном случае определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является закладываемое имущество.

Ликвидационная стоимость объекта оценки связана с его рыночной стоимостью, причем всегда ниже последней. Различие значений этих величин обусловлено, в основном, двумя факторами:

- фактором времени – различием периодов экспозиции объекта на рынке, соответствующих его рыночной и ликвидационной стоимости;
- фактором ликвидности, учитывающим текущую конъюнктуру рынка и уровень полезности объекта.

Для учета фактора времени рассчитывается понижающий коэффициент на время экспозиции:

$$K_{\text{эксн}} = \frac{I}{\left[1 + \left(\frac{i}{m}\right)\right]^{n \times m}}$$

где:

n– разница между сроками экспозиции при продаже по рыночной и ликвидационной стоимости;

m– количество периодов начисления процентов в течение года;

i– годовая процентная ставка доходности;

В качестве ставки доходности *i* принимается ставка рефинансирования Центробанка РФ, составившая на дату оценки 7,5%. Начисление процентов – ежемесячное, по формуле сложных процентов.

Сроки реализации оцениваемых объектов по рыночной стоимости ($t_{\text{рын}}$) и ликвидационной стоимости ($t_{\text{ликв}}$) принимаются в соответствии с рыночными данными по продажам имущества и стандартными требованиями продавцов при вынужденной ликвидации имущества.

Определение ликвидационной стоимости в настоящем Отчете осуществляется исходя из срока экспозиции объекта в условиях вынужденной продажи, который не должен превышать 180 (сто восемьдесят) дней.

Для учета фактора ликвидности коэффициент определяется в зависимости от назначения оцениваемых объектов в размере от 0,7 до 0,9:

Таблица – Интервальные значения коэффициента ликвидности по типам имущества

Группа ликвидности	Тип оборудования	Коэффициент ликвидности
1	Электронная техника	0,95 – 0,90
2	Электрическая бытовая техника	0,95 – 0,85
3	Предметы интерьера, мебель	0,90 – 0,80
4	Строительные материалы	0,90 – 0,70
5	Автотранспорт	0,95 – 0,70
6	Объекты недвижимости	0,95 – 0,70
7	Предметы производства	0,95 – 0,70

Расчет совокупного понижающего коэффициента с учетом времени экспозиции, а также коэффициента ликвидности, соответствующего оцениваемому имуществу, представлен в следующей таблице.

Таблица – Расчет совокупного понижающего коэффициента

Тип имущества	Время экспозиции по рыночной стоимости, мес.	Время экспозиции по ликвидационной стоимости, мес.	Понижающий коэффициент на время экспозиции	Коэффициент ликвидности по типу имущества	Совокупный понижающий коэффициент
Объекты недвижимости:					
- жилые	6	6	1,00	0,85	0,85
- специального назначения	12	6	0,96	0,65	0,62
- производственно-складского назначения	10	6	0,98	0,70	0,69
- торгово-административного	9	6	0,98	0,80	0,78
-земельные участки	12	6	0,96	0,70	0,67
Предметы производства (технологическое оборудование)	12	6	0,96	0,75	0,72
Предметы производства (станки, торговое оборудование)	12	6	0,96	0,80	0,77
Автотранспорт:					
- с/х техника	9	6	0,98	0,70	0,69
- грузовой, автобусы	9	6	0,98	0,70	0,69
- легковой	6	6	1,00	0,90	0,90

Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование и марка машины	Рыночная стоимость, руб.	Совокупный понижающий коэффициент	Ликвидационная стоимость (без НДС), руб.
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3 этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50-50-16/083/2009-121, Московская область, г. Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	56 617 000	0,78	44 161 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г. Железнодорожный, ул.Пионерская, д.9а	8 233 000	0,67	5 516 000
	ИТОГО	64 850 000		49 677 000

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества составляет с учетом округления:

49 677 000 руб. 00 коп.

Сорок девять миллионов шестьсот семьдесят семь тысяч рублей 00 коп.*

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

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 на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802), по состоянию на 28 ноября 2018 года составляет:

64 850 000 руб. 00 коп.

Шестьдесят четыре миллиона восемьсот пятьдесят 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 оценки	Рыночная стоимость (с НДС), руб.	В том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость (без НДС) с учетом округления, руб.
1	Здание магазина, назначение: нежилое, 3-этажный (3-й этаж мансардный), общая площадь 1209,6 кв.м., инв. № 037:015-109, лит. Б, Б1, Б2, кадастровый (условный) №50:50:0000000:34126, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а	66 808 000	10 191 000	56 617 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, офиса, общая площадь 1834 кв.м., кадастровый (условный) №50:50:0040806:40, Московская область, г. Железнодорожный, ул. Пионерская, д.9а	8 233 000	НДС не облагается	8 233 000
ИТОГО		75 041 000	10 191 000	64 850 000

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

С уважением,

Специалист-оценщик



А.В. Струков

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 14 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден 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. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
7. Свод стандартов и Правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015) (утверждены решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р).
8. Кодекс этики – членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Утвержден Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 139-Р от «20» ноября 2013 г.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р).
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России №1102-р от 10.04.2003 г.
11. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011г.).
12. Ведомственные Строительные Нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», дата введения: 01.07.1987г.
13. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
14. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) (по состоянию на 1 января 1972г.). Электронная версия сборников УПВС. Автор: Самойлов А.Г.
15. 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.
16. 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.
17. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001. – 334с.
18. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
19. 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.
20. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд.,

переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.

21. 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.

22. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.

23. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 257 с.

24. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 190 с.

25. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Изд. 3-е, актуализированное и дополненное. – Н. Новгород, 2014. – 205 с.

26. 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.

27. Табакова С.А., Дидковская А.В. Индексы цен в строительстве. Выпуск 76. Июль 2011. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 172 с.

28. Табакова С.А., Дидковская А.В. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 464 с.

29. Табакова С.А., Дидковская А.В. ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 736 с.

30. Табакова С.А., Дидковская А.В. СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011. – 400 с.

31. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.

32. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.

33. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки.

2. Копии необходимых для оценки документов, предоставленные Заказчиком.

3. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.