



ОТЧЕТ № 1230/17

об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:

**РФ, г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5;
РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово**

г. Москва 2017 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ к Отчету № 1230/17

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Договором № 1230/О-17 на оказание услуг по оценке от «12» июня 2017 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1230/17, составленного «23» июня 2017 года.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Заказчик оценки	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью, созданное в соответствии с законодательством Республики Кипр, «СУПЕРДЖЕКС ФАЙНЕНС ЛИМИТЕД» (SUPERJACKS FINANCE LIMITED)
ОГРН и дата присвоения	Не применимо
ИНН	Не применимо
Место нахождения юридического лица	зарегистрирован офис по адресу: 12, Игуменитсас стрит, КОННЕКТЕДСКИ ХАУС, Строволос, 2027, Никосия, Кипр Адрес для почтовой корреспонденции в России: 115280, Москва, Ленинская Слобода, д. 19, стр.1, оф. 216, ООО «Сити Финанс» Представителю Коваленко Людмиле Владимировне
Оценочная организация	
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
ОГРН и дата присвоения	1137746016726 от 14.01.2013 г.
ИНН	7725779683
Место нахождения юридического лица	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Почтовый адрес	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Контактный телефон	тел.: (495) 790-51-18
Адрес электронной почты, интернет сайт	om-consult@mail.ru, www.om-consult.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Ответственность Оценочной организации застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000114 от 09.01.2017 г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г., страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, улица Рошинская 2-я, дом 4, офис 503
Контактный телефон	+7(961) 81160132
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО»), регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г.
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП- I № 053348 от 26.12.2012 г. (СПбГПУ).
Стаж работы в оценочной деятельности	более 1,5 лет
Сведения о страховании	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора

гражданской ответственности	обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 922/1222386880; страховщик: ООО СПАО «РЕСО-Гарантия»; период действия: с 29.05.2017 г. по 28.05.2017 г.; страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Сведения о независимости Оценщика	<p>Амбаров Александр Юрьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости оценщика, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Амбаров А.Ю. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Амбаров А.Ю. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер вознаграждения оценщика за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения об объекте оценки	
Объекты оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5; Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово (обобщенная формулировка)
Состав объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Административное здание кад. №77:05:0004015:1019, г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5.; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:948: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:955: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:956: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:957: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:958: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:959: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово.
Адрес	г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5; Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово
Имущественные права	Собственность
Правообладатель	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»
Балансовая стоимость руб.	Данные не предоставлены (Заказчик не является балансодержателем)
Основание для проведения оценки	Договор № 1230/О-17 на оказание услуг по оценке от «12» июня 2017 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимости
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результаты оценки предполагается использовать для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для реализации объекта.</p> <p>Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.</p> <p>Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Документация по объекту оценки, полученная от заказчика,</p>

	считается достоверной.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«12» июня 2017 года
Период проведения работ по оценке	«12» июня – «23» июня 2017 г.
Дата составления Отчета	«23» июня 2017 года

Используемые стандарты оценки

1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и
2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);
6. Стандартами саморегулируемой организации “ Российское общество оценщиков” (СРО “РОО”).

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	61 466 500 (шестьдесят один миллион четыреста шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
В том числе:	

Адрес	Разрешенное использование	кад. №	Площадь	Рыночная стоимость
г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5	Нежилое здание	77:05:0004015:1019	938,00	37 850 500
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:948	96 000,0	4 416 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:955	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:956	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:957	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:958	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:959	80 000,0	3 840 000

Заключение и Отчет утвердил:
Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»



_____ **М.С. Сидоренко**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	13
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	30
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	30
3.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ	33
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	53
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	53
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	54
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	55
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	56
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	75
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	76
7.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	85
7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ	89
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	90
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	92
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	93
Список использованных данных для оценки	94

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.1.

Порядковый номер Отчета	№ 1230/17
Основание для проведения оценки	Договор № 1230/О-17 на оказание услуг по оценке от «12» июня 2017 года
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости. Результат оценки используется при определении стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества.
Дата оценки	«12» июня 2017 года
Период проведения оценки	«12» июня – «23» июня 2017 г.
Дата составления Отчета	«23» июня 2017 года
Дата осмотра объекта оценки	«23» июня 2017 года

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.2.

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5; Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово (обобщенная формулировка)
Состав объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Административное здание кад. №77:05:0004015:1019 – Земельный участок кад. № 62:13:1160401:948: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; – Земельный участок кад. № 62:13:1160401:955: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; – Земельный участок кад. № 62:13:1160401:956: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; – Земельный участок кад. № 62:13:1160401:957: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; – Земельный участок кад. № 62:13:1160401:958: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; – Земельный участок кад. № 62:13:1160401:959: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово.
Адрес объекта оценки	г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5; Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»
Замечания по правоустанавливающим документам	Актуальные выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на дату оценки не предоставлены
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Текущее использование объекта оценки	По назначению
Ограничения по использованию имущества	Не зарегистрированы

Результаты оценки

Таблица 1.3.

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	61 466 500
	(шестьдесят один миллион четыреста шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей

1.2. Задание на оценку

Таблица 1.4.

Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5; Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово (обобщенная формулировка)
Состав объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Административное здание кад. №77:05:0004015:1019 - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:948: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:955: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:956: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:957: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:958: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово; - Земельный участок кад. № 62:13:1160401:959: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово.
Адрес (местоположение) объектов оценки	г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5; Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> - Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 10.07.2014 г., серия 77-АР № 550177; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.09.2014 г., серия 62-МД № 917535; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985450; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985451; - Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985452. - Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985453. - Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985454.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости. Результат оценки используется при определении стоимости для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	<p>Для принятия управленческих решений, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
Вид(ы) определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«12» июня 2017 года
Срок проведения оценки	«12» июня – «23» июня 2017 г.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Техническому заданию на оценку, рыночная стоимость определяется без учета обременений.
Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости	Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку. • В соответствии с заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.5.

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью, созданное в соответствии с законодательством Республики Кипр, «СУПЕРДЖЕКС ФАЙНЕНС ЛИМИТЕД» (SUPERJACKS FINANCE LIMITED)
ОГРН и дата присвоения	Не применимо
ИНН	Не применимо
Место нахождения юридического лица	зарегистрирован офис по адресу: 12, Игуменитсас стрит, КОННЕКТЕДСКИ ХАУС, Строволос, 2027, Никосия, Кипр Адрес для почтовой корреспонденции в России: 115280, Москва, Ленинская Слобода, д. 19, стр.1, оф. 216, ООО «Сити Финанс» Представителю Коваленко Людмиле Владимировне

1.4. Сведения об Оценщике

Таблица 1.6.

ФИО	Амбаров Александр Юрьевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО») (адрес местонахождения: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; +7 (495) 662 7425; info@sraroo.ru); регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП- I № 053348 от 26.12.2012 г. (СПбГПУ).
Стаж работы в оценочной деятельности	более 1,5 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 922/1222386880; страховщик: ООО СПАО «РЕСО-Гарантия»; период действия: с 29.05.2017 г. по 28.05.2017 г.; страховая сумма: 3 000 000

	(три миллиона) рублей.
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, улица Рощинская 2-я, дом 4, офис 503
Контактный телефон	+7(961) 81160132
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании страхового полиса № V51277-0000114 от 09.01.2017г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2017 по 23.01.2018 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115191, г. Москва, ул. Рощинская 2-я, д.4, офис 503
Дополнительная контактная информация	тел.: (495) 790-51-18, om-consult@mail.ru

**Сведения о независимости юридического лица,
с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика**

Требования о независимости выполнены.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора по оценке.
- Оценщик и Исполнитель не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика.
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения (оплаты) за проведение работ по оценке объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

На дату подписания Договора на оказание услуг по оценке сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке
отчета об оценке организациях и специалистах**

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке не привлекались.

**1.5. Допущения и ограничительные условия,
использованные Оценщиком при проведении оценки**

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.

- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО»):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандартами саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» (СРО «РОО»).

1.7. Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости. Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

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

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 10.07.2014 г., серия 77-АР № 550177;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.09.2014 г., серия 62-МД № 917535;

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985450;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985451;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985452.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985453.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985454.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 1230/17.

1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана рыночная стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального Закона от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ), Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 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».

1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки рыночной стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

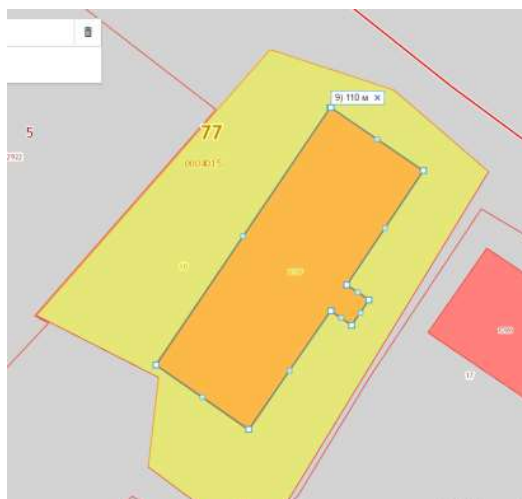
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки РФ, г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5

Таблица 2.1.

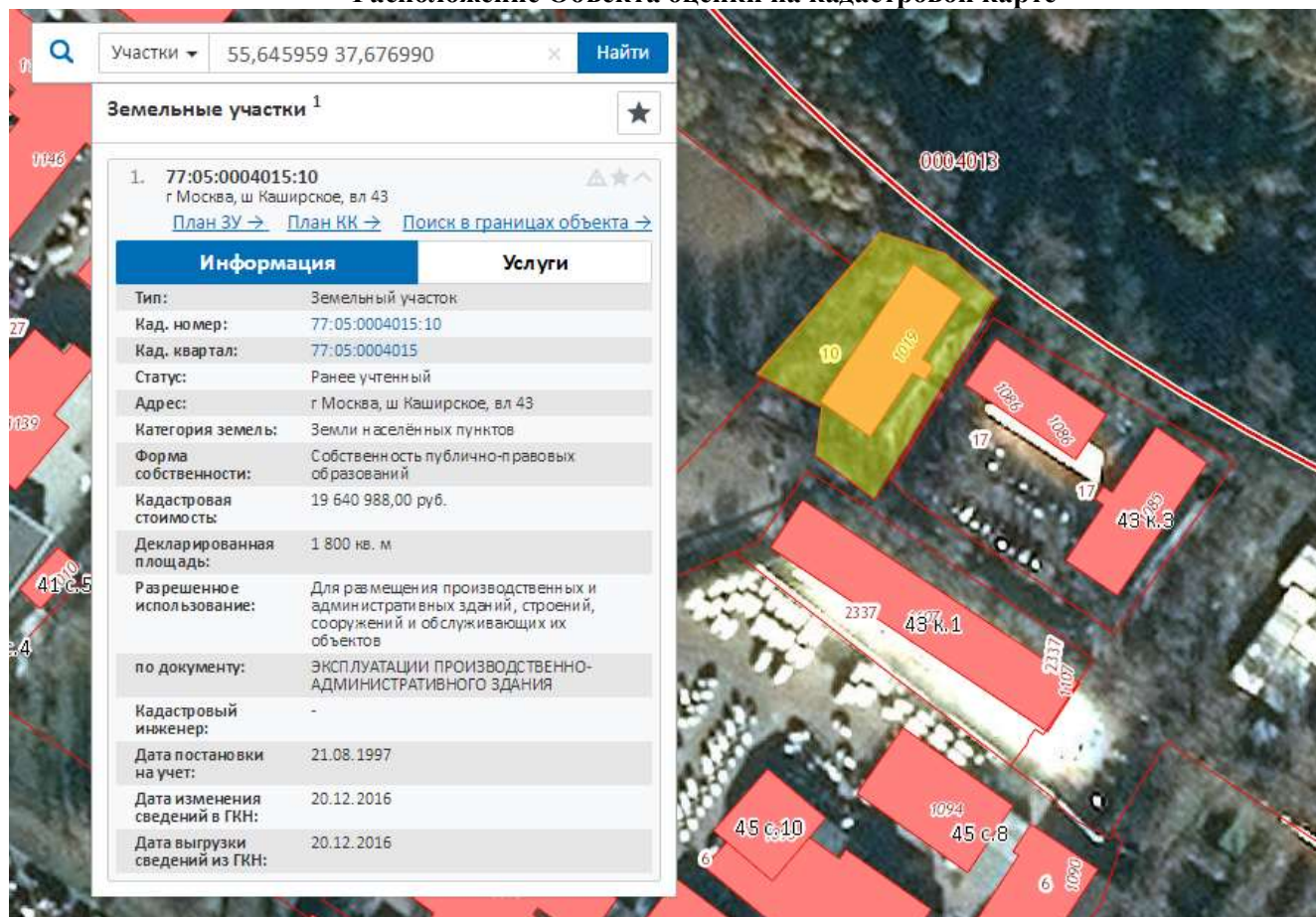
Основные критерии	Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 938 кв. м
Местоположение	РФ, г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5
Вид права	Собственность
Кадастровый (или условный) номер объекта	77:05:0004015:1019
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 10.07.2014 г., серия 77-АР № 550177
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Год постройки	1951
Усредненный срок службы здания в годах	100
Физический износ здания % (расчетно) ¹	55
Этажность	2 этажа
Общая площадь, кв. м	938
Площадь застройки, кв. м	544 ²
Строительный объем, куб. м	3 663
Фундамент	н/д
Стены	Шлакобетон оштукатуренные и покрашенные
Перекрытия	н/д
Отделка	По состоянию на дату оценки в помещениях выполнен простой ремонт с применением современных отделочных материалов. Состояние отделки – среднее, требуется проведение ремонтных работ.
Техническое состояние	Неудовлетворительное, ремонт требуется
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация
Отдельный вход	Да
Текущее использование:	Административное

¹ Справка из БТИ



² Расчет оценщика.

Расположение Объекта оценки на кадастровой карте

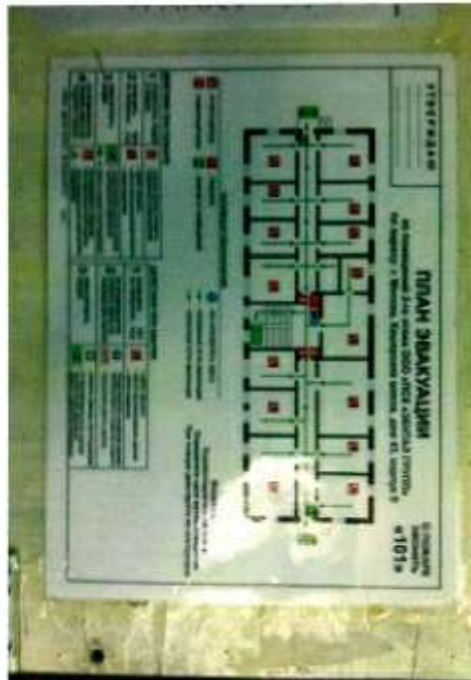


Фотографии объекта оценки

Административное здание, назначение: нежилое, 2 этажное, общая площадь 938,0 кв. м

Таблица 2.2.

Внешний вид здания	Внешний вид здания
Подъездные пути и прилегающая территория	Подъездные пути и прилегающая территория



Состояние внутренней отделки





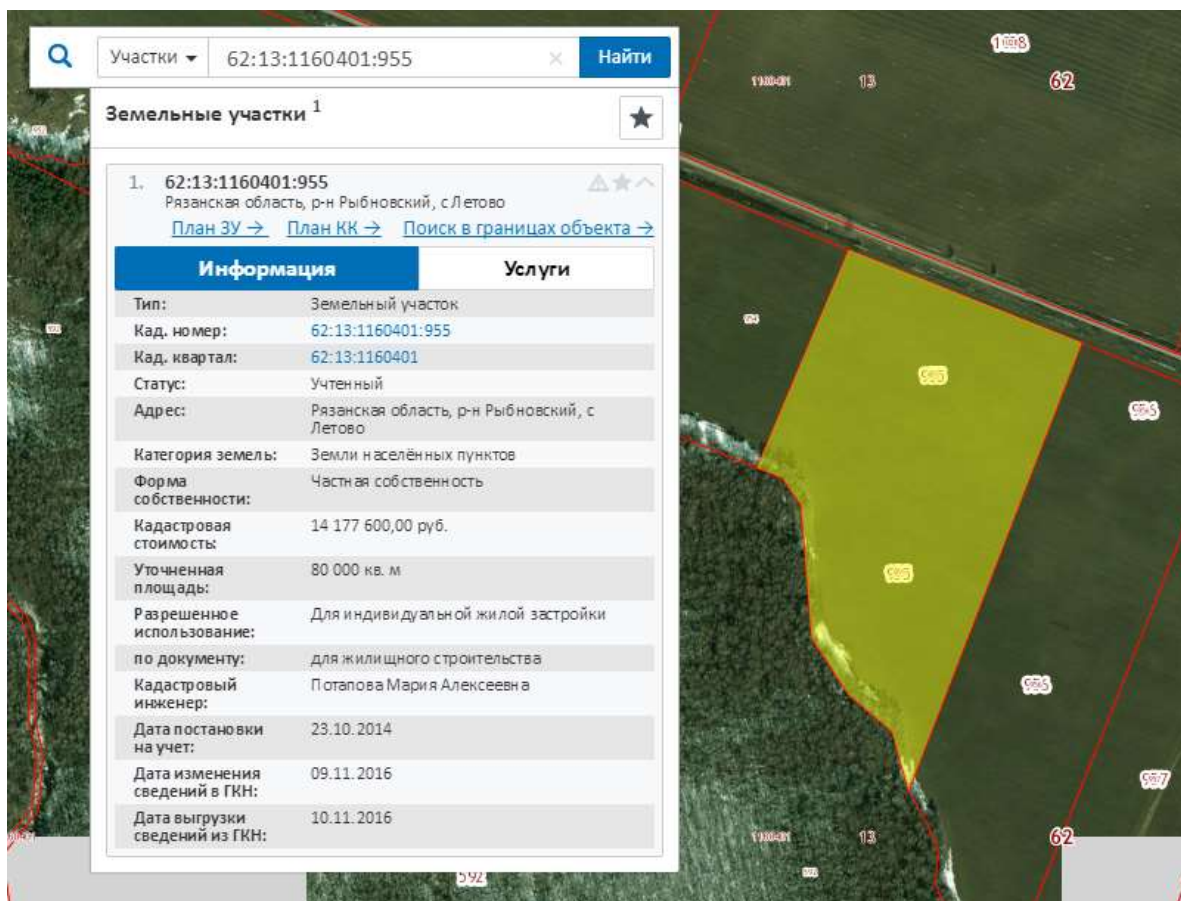
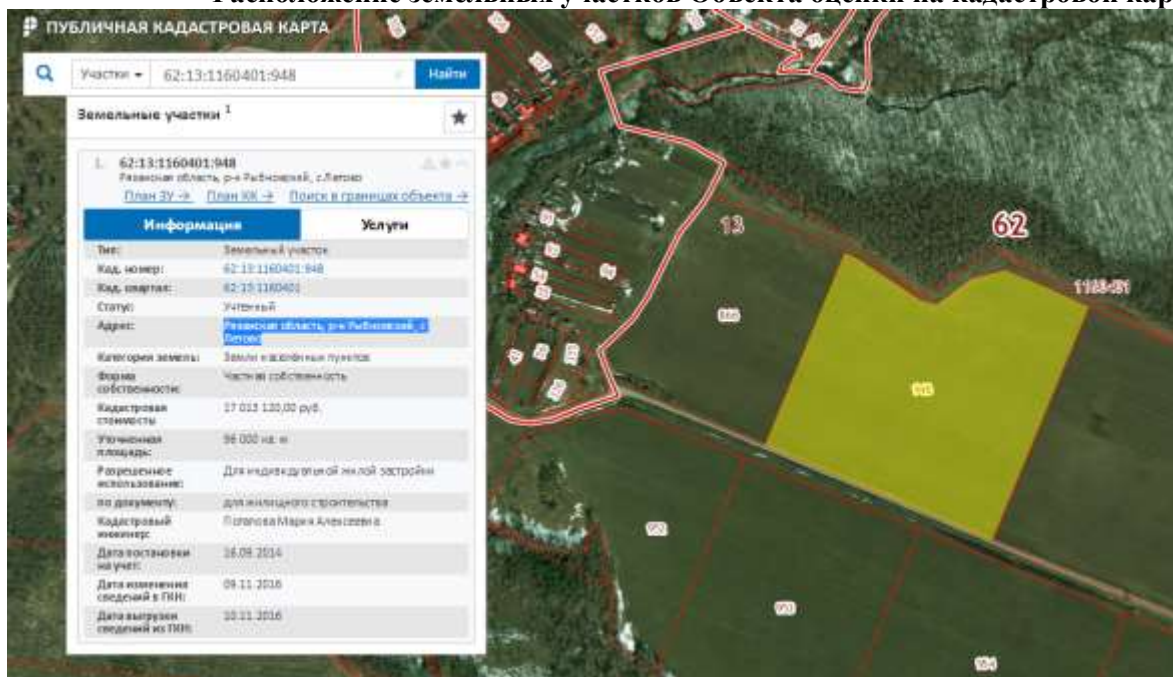
РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово.

Описание земельных участков в составе Объекта оценки

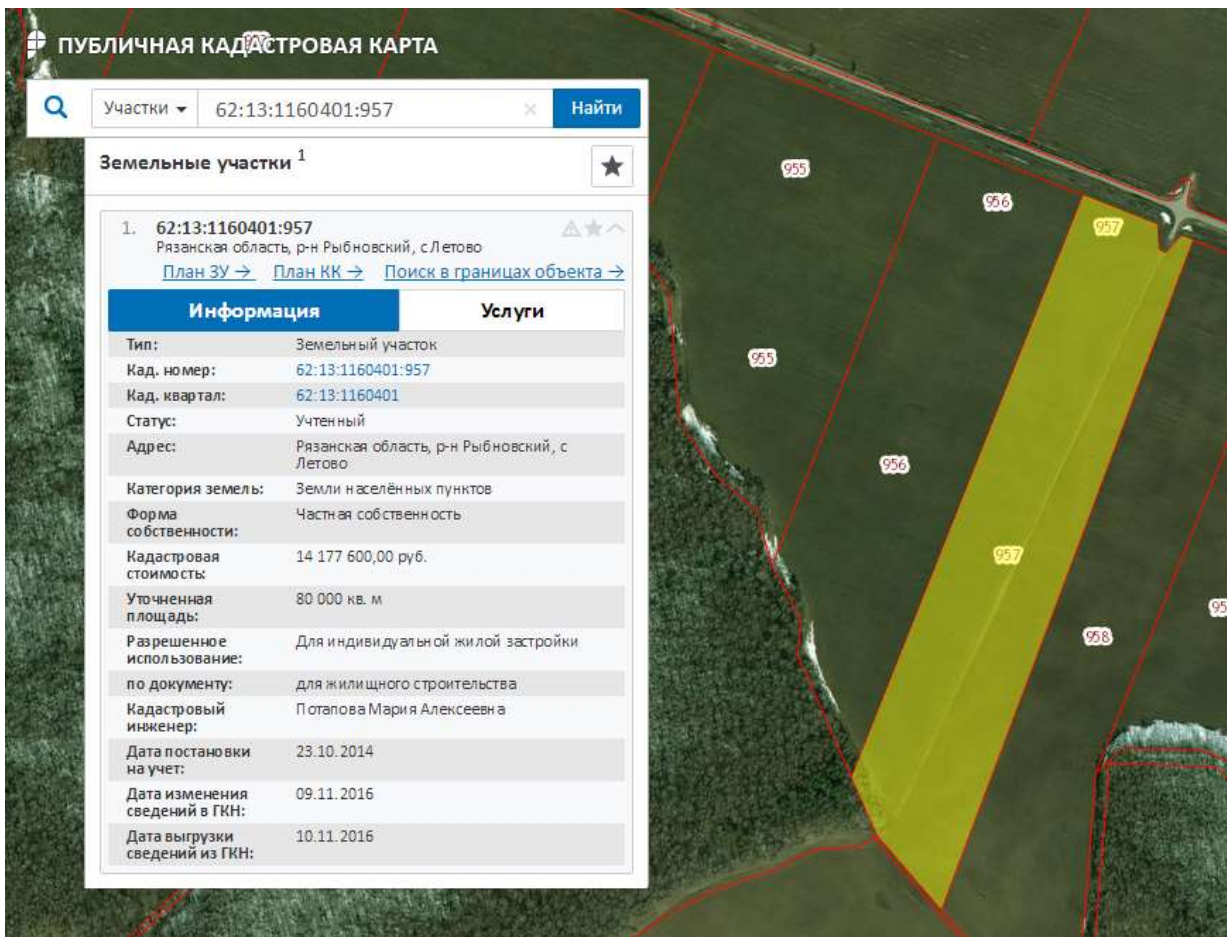
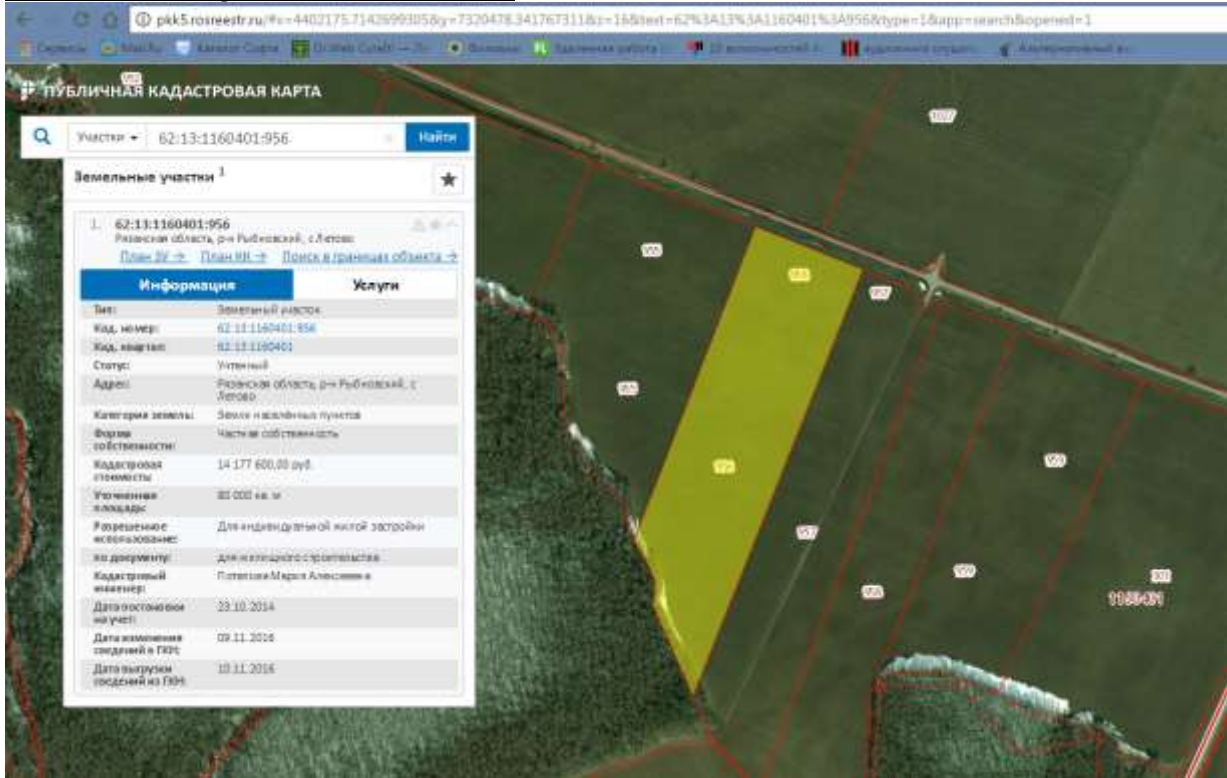
Таблица 2.3

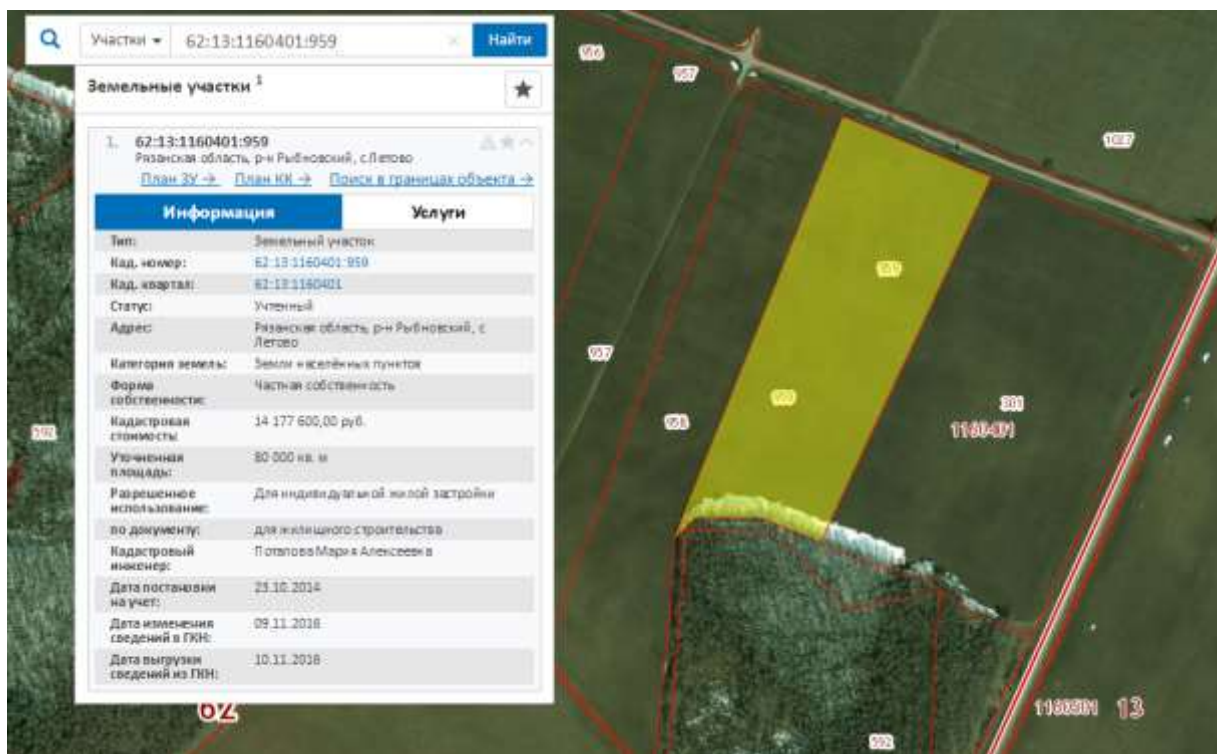
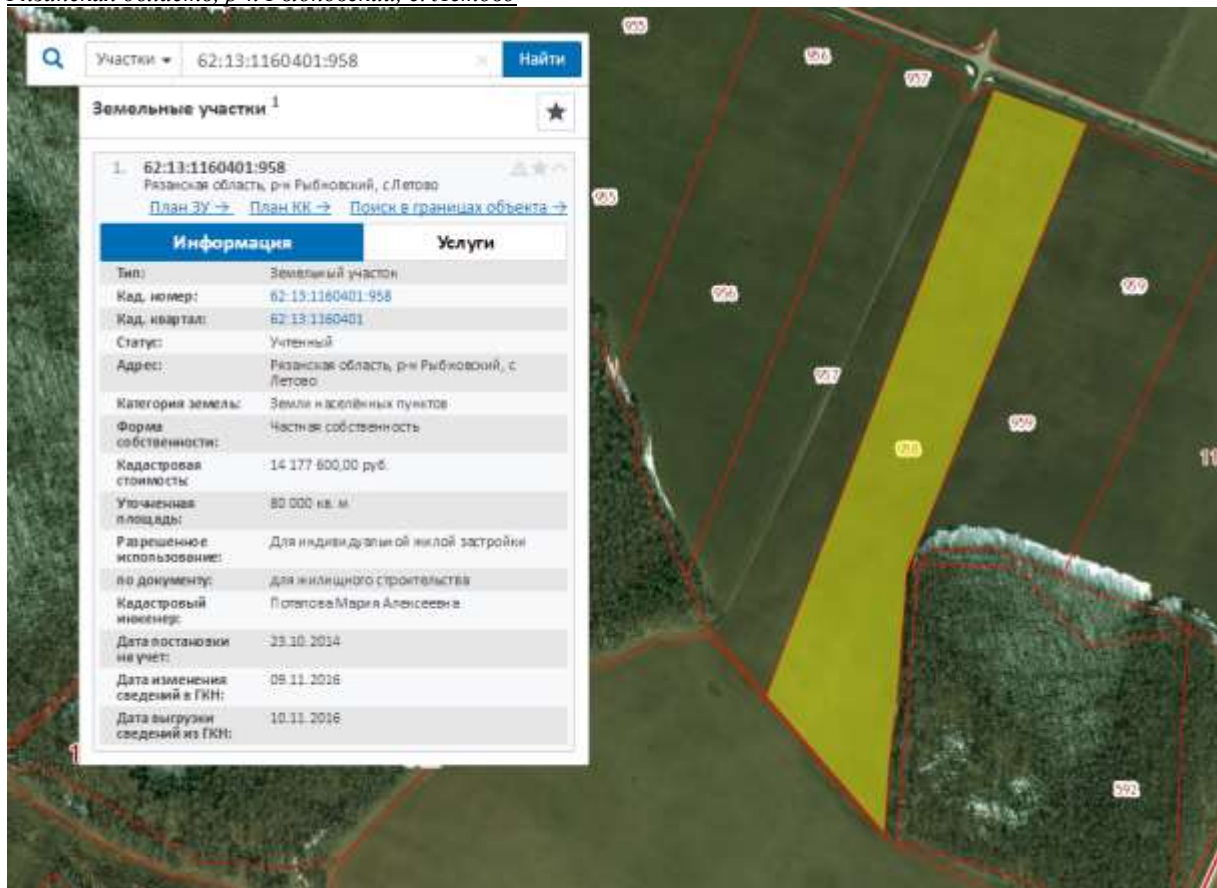
Показатель	Земельный участок, общая площадь 96 000 кв. м, кадастровый номер: 62:13:1160401:948, категория «Земли населённых пунктов», разрешенное использование: «Для индивидуальной жилой застройки»	Земельный участок, общая площадь 80 000 кв. м, кадастровый номер: 62:13:1160401:955, категория «Земли населённых пунктов», разрешенное использование: «Для индивидуальной жилой застройки»	Земельный участок, общая площадь 80 000 кв. м, кадастровый номер: 62:13:1160401:956, категория «Земли населённых пунктов», разрешенное использование: «Для индивидуальной жилой застройки»	Земельный участок, общая площадь 80 000 кв. м, кадастровый номер: 62:13:1160401:957, категория «Земли населённых пунктов», разрешенное использование: «Для индивидуальной жилой застройки»	Земельный участок, общая площадь 80 000 кв. м, кадастровый номер: 62:13:1160401:958, категория «Земли населённых пунктов», разрешенное использование: «Для индивидуальной жилой застройки»	Земельный участок, общая площадь 80 000 кв. м, кадастровый номер: 62:13:1160401:959, категория «Земли населённых пунктов», разрешенное использование: «Для индивидуальной жилой застройки»
Адрес	РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово					
Направление	Новорязанское шоссе					
Удаленность от МКАД, км	160					
Кадастровый номер	62:13:1160401:948	62:13:1160401:955	62:13:1160401:956	62:13:1160401:957	62:13:1160401:958	62:13:1160401:959
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.09.2014 г., серия 62-МД № 917535	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985450	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985451	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985452	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985453	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985454
Правообладатель	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»	ООО «Промышленно-строительный холдинг «Зентал Групп»
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	«Для индивидуальной жилой застройки»	«Для индивидуальной жилой застройки»	«Для индивидуальной жилой застройки»	«Для индивидуальной жилой застройки»	«Для индивидуальной жилой застройки»	«Для индивидуальной жилой застройки»
Общая площадь, кв. м	96 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Форма участка	многоугольник	многоугольник	многоугольник	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная
Развитость инженерной инфраструктуры	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Рельеф и почвы	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот	Рельеф ровный, без перепада высот
Улучшения на земельном участке	Не застроенный	Не застроенный	Не застроенный	Не застроенный	Не застроенный	Не застроенный
Ограничения права	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	17 013 120	14 177 600,0	14 177 600,0	14 177 600,0	14 177 600,0	14 177 600,0
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	177,2	177,2	177,2	177,2	177,2	177,2
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены

Расположение земельных участков Объекта оценки на кадастровой карте



Отчет № 1230/17 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - расположенных по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5: Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово





Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид

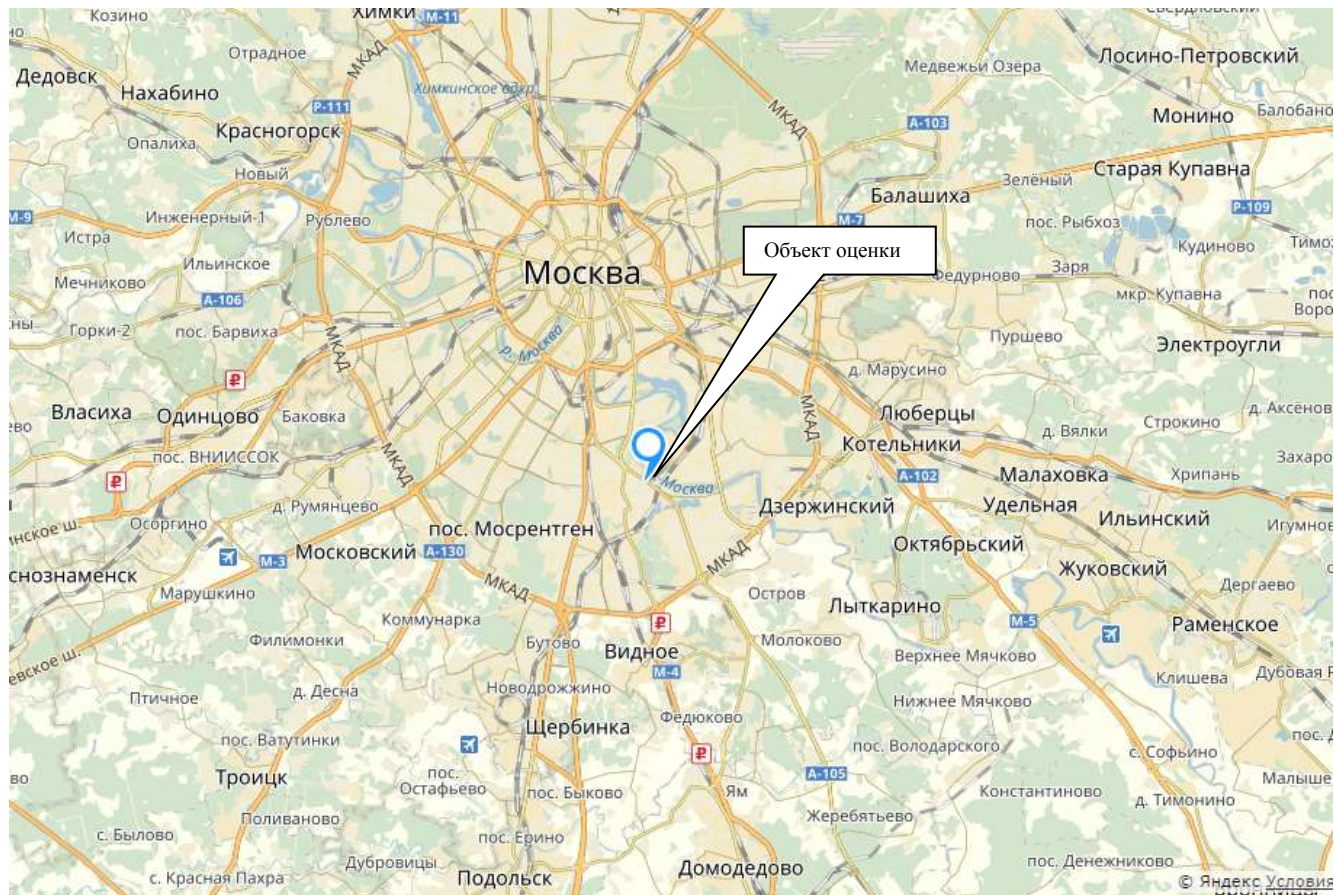
Отчет № 1230/17 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
- расположенных по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5:
Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово

объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Рыночная стоимость в отчете рассчитывалась без учета каких либо ограничений и обременений.

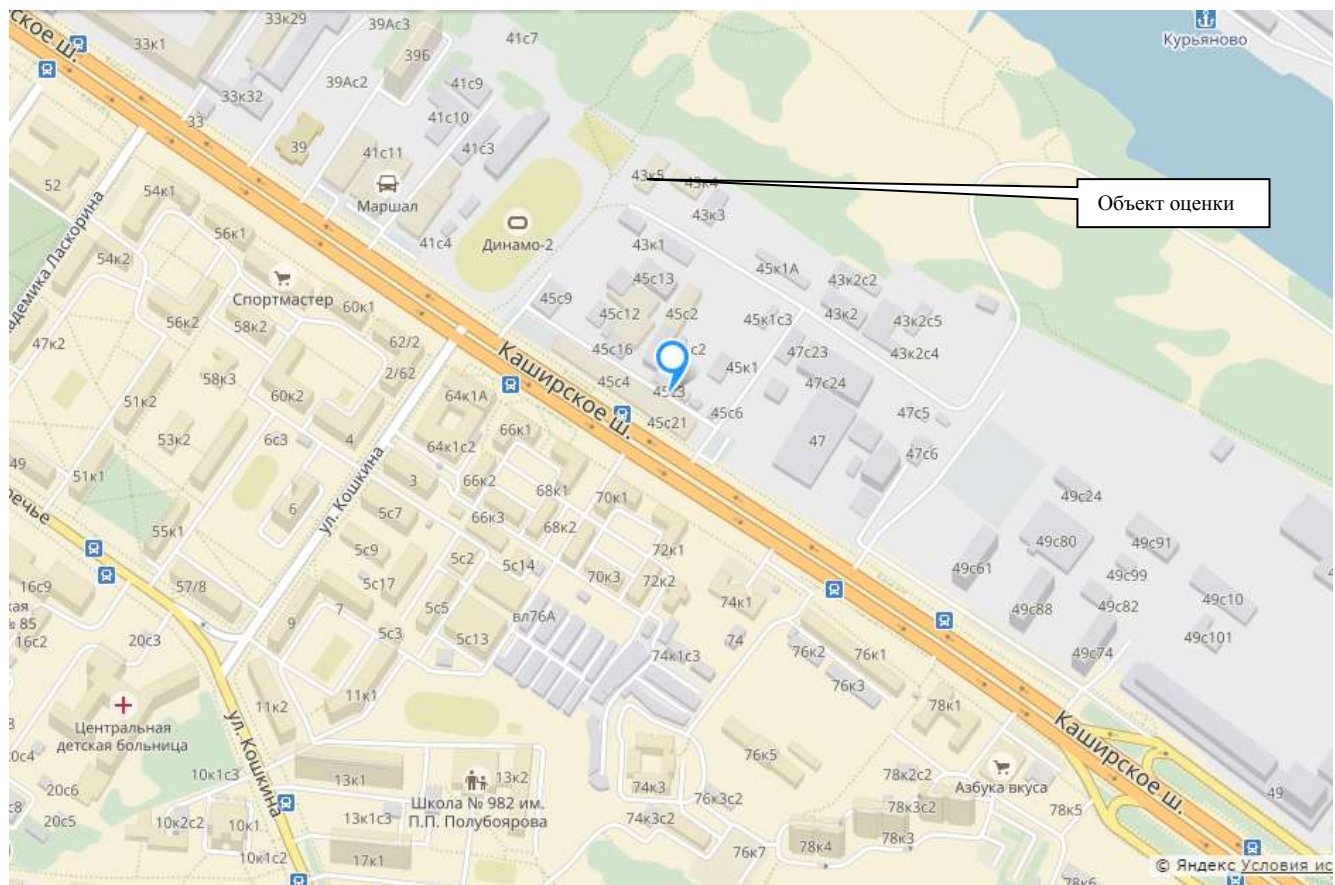
2.2. Схема расположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

Оцениваемый объект расположен по адресу: РФ, г. Москва, Каширское ш., д. 45, корп. 3.



Локальное местоположение объекта оценки на карте Москвы



Местоположение объекта оценки (локальное)

Краткая характеристика г. Москвы³

Москва́ (произношение (инф.)) — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км²) — за ней.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр и 13 водохранилищ.

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

Климат

Климат Москвы (данные по температуре воздуха за последние 10 лет (август 2006 — июль 2016 г.))													
Показатель	Янв.	Фев.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль	Авг.	Сен.	Окт.	Нояб.	Дек.	Год
Средний максимум, °C	-5,5	-3,5	3,2	11,6	20,1	22,7	25,8	23,5	16,5	8,6	2,6	-1,7	10,3
Средняя температура, °C	-7,4	-5,8	-0,1	7,1	14,7	17,7	20,6	18,6	12,6	6,1	1,1	-3,2	6,8
Средний минимум, °C	-9,2	-8,1	-3,5	2,5	9,4	12,6	15,4	13,8	8,7	3,7	-0,3	-4,6	3,4
Норма осадков, мм	49	44	39	39	62	61	85	78	73	68	57	54	708

Источник: www.weatheronline.co.uk

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0>

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Наиболее мощная российская ракета-носитель Протон разработана и производится на ГКНПЦ Хруничева

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ»

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева

Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»)

Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»)

Тушинский машиностроительный завод

Ракетостроительное МКБ «Вымпел»

Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов

Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК

Рено Логан собирается на Автофрамосе

Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов

Мосэлектросит — производитель электрических распределительных устройств

Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования

Завод «Москабель»

Московский нефтемаслозавод

Трёхгорная мануфактура

Московский судостроительный и судоремонтный завод

Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко

Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место [125] глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Москворечье-Сабурово (Москва)⁴

Москворечье-Сабурово — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район был образован 5 июля 1995 года. Происхождение названия района связано с находившимся ранее на месте его восточной части посёлком Сабурово и открытой рядом с посёлком в начале 1920-х годов платформой «Москворечье» Курской железной дороги, находящейся на границе округа. Посёлок Сабурово включён в состав Москвы в 1960 году.»

Население

Численность населения						
2002 ^[6]	2010 ^[7]	2012 ^[8]	2013 ^[9]	2014 ^[10]	2015 ^[11]	2016 ^[3]
67 257	↗76 162	↗76 764	↗77 982	↗78 865	↗79 324	↗80 231

Социально-экономическое развитие района

На территории района находятся: 88 магазинов, 109 объектов мелкорозничной торговли, 54 предприятия общественного питания, 15 предприятий промышленности. С открытием в марте 2014 года около станции метро "Каширская" торгово-развлекательного комплекса «Москворечье» эти показатели увеличились.

Промышленные предприятия

ОАО «Московский завод полиметаллов» (ОАО «МЗП»). Входит в состав Топливной Компании «ТВЭЛ», являющегося одним из мировых лидеров в производстве ядерного топлива. Производство сконцентрировано вокруг создания органов регулирования, управления и защиты энергетических ядерных реакторов различного типа. Продукция завода поставляется на 42 энергоблока АЭС [40]. Предприятие создано в октябре 1932 года на основе объединения Царицынского опытного завода института прикладной минералогии и Московского опытного завода института цветных металлов в целях разработки производства новых, уникальных по тем временам, различных химических элементов, соединений.

ФГУП "Московский завод радиотехнической аппаратуры" (ФГУП "МЗРТА"). Завод выпускает радиоэлектронную продукцию различного назначения и базирования (наземная, космическая и бортовая). Основными потребителями продукции являются Военно-космические силы, ВВС, ГРУ ГШ МО, ФСБ, СВР.

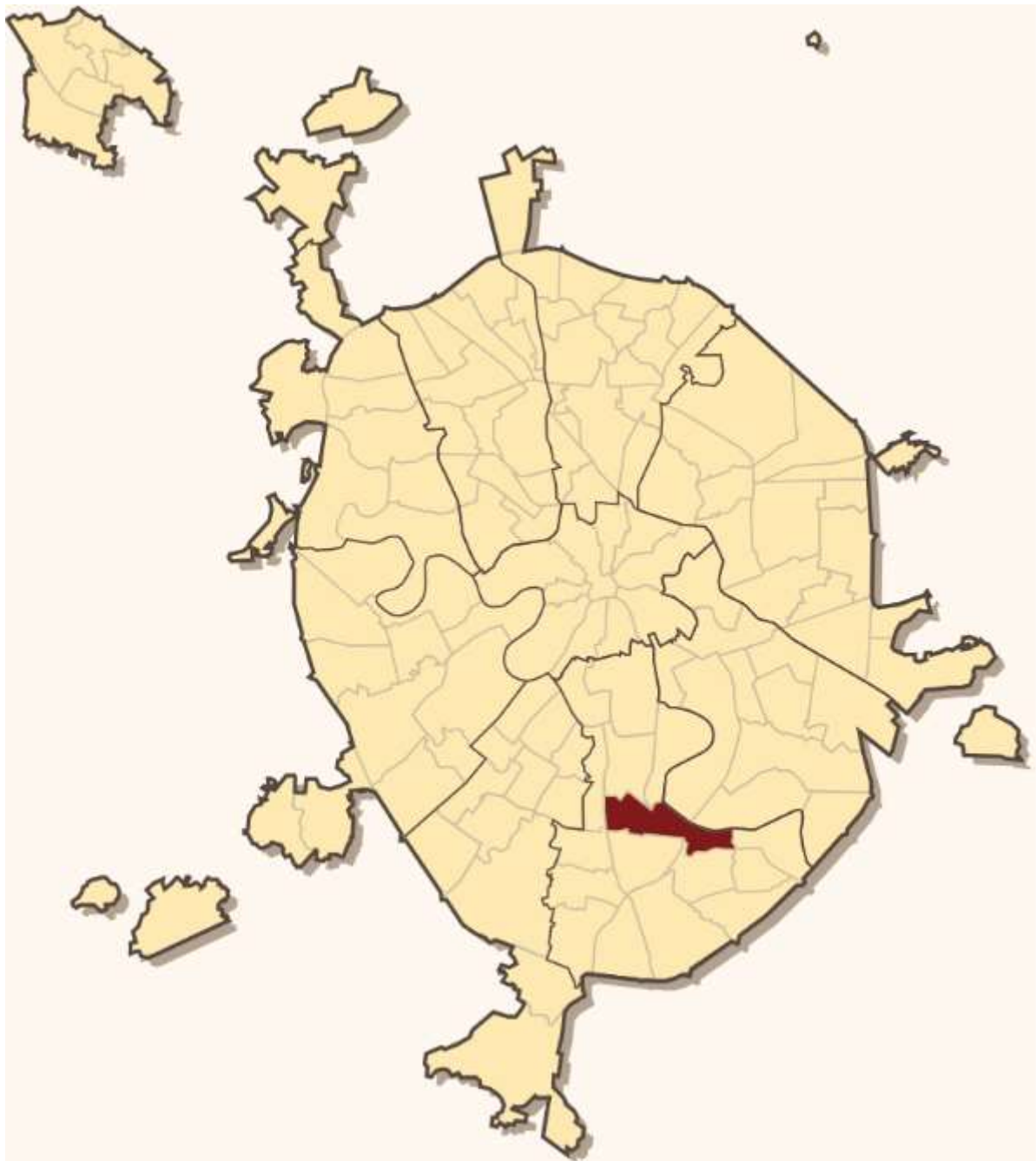
ФГУП Всероссийский научно-исследовательский институт автоматики имени Н. Л. Духова (ФГУП ВНИИА). Предприятие госкорпорации "Росатом". Главными направлениями работ являются разработка и серийное производство: программно-технических средств автоматизированных систем управления технологических процессов (АСУТП) атомных и тепловых электростанций, других сложных объектов; датчиков и сигнализаторов давления для атомных и нефтегазовых предприятий; портативных нейтронных генераторов и аппаратуры на их основе; портативных рентгеновских генераторов; радиационных мониторов; аппаратуры для регистрации быстропротекающих однократных процессов; устройств дуговой защиты для объектов энергетики; аппаратуры электровзрыва; сейсмических датчиков и систем регистрации землетрясений.

4

ОАО «Экспостроймаш». Является правопреемником Московского опытно-экспериментального завода, основанного в июне 1965 года. Осуществляет производство рулонных штор и жалюзи.

ГУП «Мосрыбокомбинат». Переработка и консервирование рыбо- и морепродуктов, а также их реализация. На 2007 г. производственные мощности комбината: 800 тонн копчёной и 2200 тонн кулинарной продукции в год.

ОАО «Комплект». одна из старейших обувных фабрик России. История создания фабрики уходит в далекое прошлое: шорно-седельная мастерская, положившая начало ныне известному на всю страну предприятию, была основана в 1883 году как мелкое кустарное производство по изготовлению кожаных изделий, которые пользовались большим спросом на конной ярмарке. Сегодня ОАО "Комплект" производит современную обувь и комплектующие детали её низа.



Источник: <http://ru.wikipedia.org/>

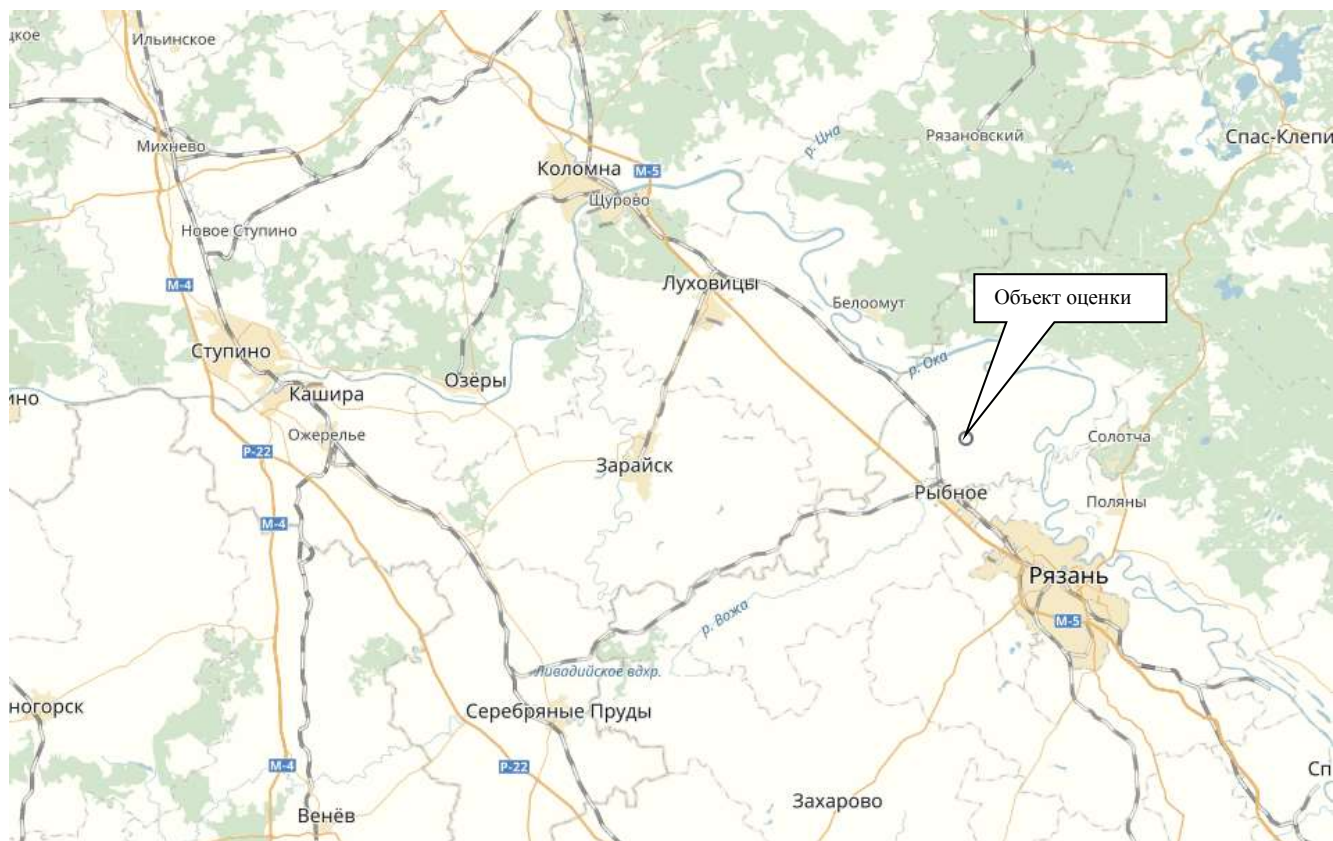
Анализ местоположения Объекта оценки

Таблица 2.4

Тип застройки окружения	жилая застройка торгово-офисные и промышленные объекты
Плотность застройки территории	До 60 %
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах допустимых норм
Близость источников загрязнения	Источник загрязнения – автотранспорт, промышленные предприятия
Уровень шума	В пределах допустимых норм

Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	
озеленение	Кустарники, деревья и газоны
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Организованная парковка
Транспортная доступность объекта	
Вид общественного транспорта	Автобусы, маршрутки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово.



Местоположение объекта оценки на карте Рязанской области



Местоположение объекта оценки (локальное)

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки⁵

Рыбновский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на северо-западе Рязанской области России.

Административный центр — город Рыбное.

География

Площадь района — 1407 км². Основные реки — Ока, Осётр, Вожа, Меча. Есть карьер.

Население

Численность населения						
2002 ^[7]	2009 ^[8]	2010 ^[9]	2012 ^[10]	2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[13]
37 140	↘36 824	↘35 585	↗36 048	↗36 386	↗36 700	↘36 667
2016 ^[3]						
↗36 763						

Муниципально-территориальное устройство

Законом Рязанской области от 9 апреля 2014 года № 18-ОЗ, были преобразованы, путём их объединения, муниципальные образования:

- Большежежовское, Комсомольское и Пионерское сельские поселения в Пионерское сельское поселение;
- Вакинское и Федякинское сельские поселения в Вакинское сельское поселение;
- Селецкое и Шехминское сельские поселения в Селецкое сельское поселение.

Законом Рязанской области от 20 мая 2015 года № 25-ОЗ, были преобразованы, путём их объединения, муниципальные образования:

- Алешинское и Пальновское сельские поселения в Алешинское сельское поселение;
- Батуриновское и Козловское сельские поселения в Батуриновское сельское поселение;
- Истобниковское и Марковское сельские поселения в Истобниковское сельское поселение;
- Пощуповское и Новосельское сельские поселения в Пощуповское сельское поселение.

В Рыбновском районе 114 населённых пункта в составе одного городского и 12 сельских поселений:

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км ²
1	Рыбновское городское поселение	город Рыбное	1	↗19 134 ^[3]	14,46 ^[4]
2	Пионерское сельское поселение	посёлок Пионерский	33	↘1300 ^[3]	126,30 ^[4]
3	Кузьминское сельское поселение	село Кузьминское	5	↗1118 ^[3]	65,00 ^[4]
4	Пощуповское сельское поселение	село Пощупово	8	↗1577 ^[3]	61,30 ^[4]
5	Селецкое сельское поселение	село Сельцы	2	↘464 ^[3]	129,70 ^[4]
6	Ходынинское сельское поселение	село Ходынино	3	↗2005 ^[3]	30,10 ^[4]
7	Истобниковское сельское поселение	село Истобники	16	↗1204 ^[3]	36,92 ^[4]
8	Вакинское сельское поселение	село Вакино	5	↘767 ^[3]	38,90 ^[4]
9	Алешинское сельское поселение	село Алешня	11	↗1428 ^[3]	80,40 ^[4]
10	Глебовское сельское поселение	посёлок Глебово	3	↘1025 ^[3]	21,90 ^[4]
11	Баграмовское сельское поселение	деревня Баграмово	7	↗2610 ^[3]	48,00 ^[4]
12	Батуриновское сельское поселение	деревня Новое Батурино	13	↗2530 ^[3]	37,20 ^[4]
13	Чурилковское сельское поселение	деревня Чурилково	7	↗1601 ^[3]	33,60 ^[4]

⁵

Экономика

Основная доля производимой в районе продукции приходится на производство электроэнергии, газа и воды — 54,8 %, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования — 44,8 %, целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность — 0,4 %.

За 2013 год объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг (без учёта данных по малому предпринимательству) в фактических ценах составил 186067 тыс. рублей. Сальдированный финансовый результат сформировался в сумме 24,8 млн.рублей прибыли, удельный вес прибыльных организаций в 2013 году составил 75 %.

Начисленная среднемесячная заработная плата в 2013 году составила по району 26500 рублей, что по сравнению с соответствующим периодом 2012 года больше на 9,8 %. В сфере транспортной деятельности зарплата выросла на 5,8 % в сфере образования — 34,8 %, здравоохранения — 9,8 %.

Одно из старейших предприятий района — объединение «Сельхозтехника», образовано в 1933 году. В настоящее время предприятие осуществляет ремонтно-восстановительные работы сельскохозяйственной техники и оборудования.

Другие крупные предприятия: завод высокоточного крепежа «Bergel», фабрика «СТМ-групп» (производство готовых металлических изделий), «Ветзоотехника» (зооветеринарная продукция), Рыбновский молочный завод, «Эко Нива-Техника» (обслуживание сельскохозяйственной техники). Значительную долю в экономике района играет железная дорога — на территории района располагается сортировочная станция Рязань.

Транспорт

По территории района проходит федеральная автомагистраль М-5 «Урал», железнодорожная магистраль Москва — Челябинск с ответвлением на станцию Узуново.

Действуют 13 муниципальных автобусных маршрутов, из них один маршрут проходит по городу Рыбное, остальные связывают между собой населённые пункты района пригородным сообщением.

Источник: <http://ru.wikipedia.org>

Анализ местоположения Объекта оценки

Таблица 2.5

Тип застройки окружения	жилая застройка
Плотность застройки территории	низкая
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	Отсутствует
Близость источников загрязнения	Отсутствует
Уровень шума	Низкий
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Благоустройство территории	
озеленение	Отсутствует
уличное освещение	Отсутствует
подъездные пути	Отсутствует
автостоянка	Отсутствует
Транспортная доступность объекта	
Вид общественного транспорта	Автобусы, маршрутки

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

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране⁶

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 года

Снижение произведенного **ВВП** по итогам 2016 года замедлилось до 0,2%/г, по сравнению с падением на 2,8 % годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.

Валовая добавленная стоимость (ВДС) в промышленности выросла на 1,4% г/г после падения на 2,2 % г/г в 2015 году. Обрабатывающие отрасли, обслуживающие промежуточный и конечный спрос, стали драйвером промышленной динамики, в то время как рост в добыче – продолжает замедляться. На фоне наметившегося замедления спада в строительстве лучше чувствовали себя фондообразующие отрасли.

Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (валовый выпуск которого в 2016 г. вырос до 4,2% г/г по сравнению с 3,1% предыдущем), а также замедление спада в строительстве (до -4,3 % г/г против -4,9 % годом ранее).

Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано с низким потребительским спросом (ВДС розничной торговли сократилась на 6,2 % г/г) и сохранением низкого спроса на строительные-монтажные работы (СМР), на которые, в свою очередь, негативно влияет низкая инвестиционная активность.

⁶ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=63bd6900-0591-431b-9f3c-2cf2d6cd114e>

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента.

В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение **инвестиций в основной капитал** составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3% и -13,5% г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «**Строительство**» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. С исключением сезонного фактора, реальная заработная плата, по предварительным данным, в декабре 2016 года продемонстрировала рост на 0,5 % м/м. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась на 0,6 процента.

По данным за 11 месяцев 2016 года, во всех наблюдаемых видах экономической деятельности было отмечено увеличение номинальной начисленной заработной платы в годовом выражении.

В декабре 2016 года получили продолжение негативные тенденции в динамике **реальных располагаемых доходов**: сокращение ускорилось до 6,1 % г/г (ноябрь 2016 г. -6,0 % г/г).

Сохраняется волатильность реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора: после сокращения на 2,4 % м/м в ноябре 2016 г., в декабре был отмечен рост на 1,1 % м/м.

В целом за 2016 год, по предварительным данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения сократились на 5,9 процента. Столь большого снижения не отмечалось с 1999 года (-12,3 процента).

Денежные доходы в среднем на душу населения, по предварительным данным, в 2016 году составили 30775 руб., что на 1,0 % больше чем в 2015 году.

В декабре 2016 года показатели, характеризующие потребительский спрос, не продемонстрировали положительных изменений. **Оборот розничной торговли** с исключением сезонного фактора продолжает демонстрировать нисходящий тренд, аналогичные тенденции показывают обе его составляющие. Разрыв в динамиках реальной заработной платы и оборота розничной торговли продолжает увеличиваться.

Несмотря на низкую базу декабря 2015 года, снижение оборота розничной торговли в декабре 2016 года ускорилось до 5,9 % г/г с 4,1 % г/г в ноябре 2016 года.

Аналогичную годовым данным тенденцию в декабре 2016 года продемонстрировали и данные с исключением сезонного фактора: снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора ускорилось до 1,0 % м/м с 0,5 % м/м в ноябре 2016 года.

Росстат уточнил данные по динамике **платных услуг населению** за ноябрь 2016 года: прирост составил 1,8 % г/г (0,1 % г/г по предварительной оценке). В декабре 2016 года платные услуги населению снизились на 0,1 % г/г. Сокращение в целом за 2016 год составило 0,3 процента.

Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в декабре 2016 года после двухмесячного роста вернулась в отрицательную зону. Снижение составило 0,2 % м/м.

В декабре 2016 года **прирост потребительских цен** сохранился на уровне октября-ноября и составил 0,4 % м/м. При этом, наблюдалось замедление роста цен в секторе продовольственных и непродовольственных товаров. В секторе услуг, за счет сезонной специфики рост цен напротив усилился.

В целом, по итогам 2016 года **инфляция** на потребительском рынке снизилась до минимальных значений за весь период наблюдения – до 5,4 процента. Годом ранее инфляция составила 12,9 процента.

Основным фактором столь низкой инфляции в 2016 году стало беспрецедентное снижение потребительского спроса, так как в 2016 г. товарооборот сократился на 5,2 %, а за два последних года снижение составило 14,7 процента. Другими факторами были укрепление рубля и рост предложения на отдельных товарных рынках.

Структура инфляции в 2016 г. претерпела значительные изменения. Вклад всех компонент в инфляцию снизился. При этом возросло влияние роста цен на непродовольственные товары и услуги, а воздействие цен на продовольственные товары, напротив, снизилось вследствие значительного замедления роста цен.

Снижение роста цен в 2016 г. наблюдалось во всех секторах потребительского рынка.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

**Основные показатели развития российской экономики
по итогам января-марта 2017 года**
(в процентах % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 3.1

Показатель	Март 2017 г.	В % к		I квар- тал 2017г. в % к I квар- талу 2016 г.	Справочно		
		марту 2016 г.	февралю 2017 г.		март 2016 г. в % к		I квар- тал 2016 г. в % к I квар- талу 2015 г.
					марту 2015 г.	февралю 2016 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7 ⁸⁾
в том числе:	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
- экспорт товаров							
- импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	14639,8 ⁹⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3

1) Данные за 2016 год (вторая оценка).

2) 2016 г. в % к 2015 году.

3) 2015 г. в % к 2014 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2017 года.

6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-декабрь 2016 года.

10) Оценка.

11) Предварительные данные.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-03-2017.pdf

ВЫВОДЫ

Наряду с действием в 2016 - 2019 гг. негативных факторов, обусловленных падением цен на нефть и ограничениями в импорте товаров и технологий, в среднесрочной перспективе начинают проявляться факторы, оказывающие компенсирующее и стимулирующее воздействие на экономический рост.

Это, прежде всего, адаптация российской экономики к ограничениям импорта товаров, снижение издержек, высвобождение неэффективного капитала, повышение конкурентоспособности отечественной продукции, вследствие существенной девальвации рубля.

3.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости России

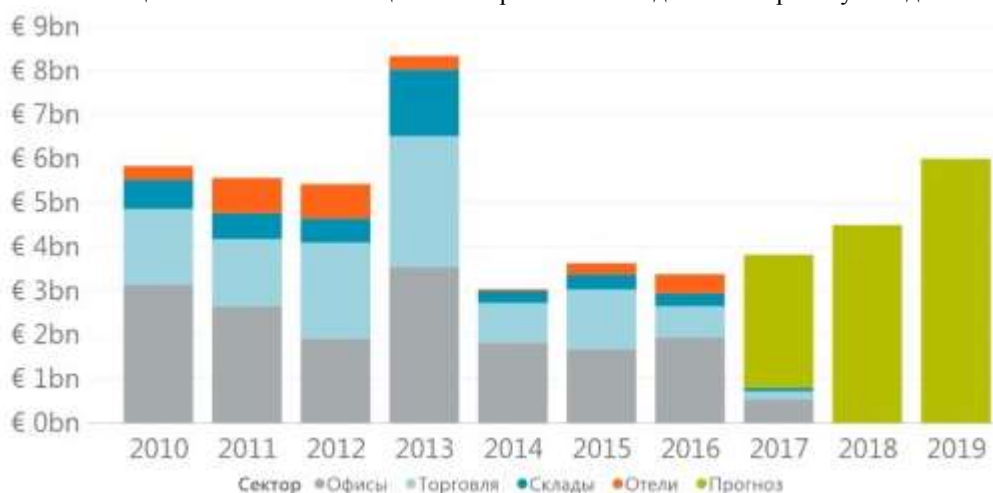
Обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 1 квартала 2017 года⁷

Первый квартал 2017 года на рынке коммерческой недвижимости прошел в ожидании хороших новостей и инвестиционных идей, но не до конца оправдал оптимистичные ожидания. По данным отдела исследований Cushman & Wakefield во втором квартале 2017 года ожидается незначительное укрепление ставок аренды, обусловленное не столько макроэкономикой и ростом деловой активности, сколько коррекцией после затяжного падения (пресловутый «отскок»). Сохранение стабильного курса рубля позволит постепенно вернуть доверие к рынку недвижимости. Сжатие экономики завершилось, произведена переоценка активов и корпорации и инвесторы активно ищут направления для развития.

Рынки капитала и инвестиции в коммерческую недвижимость в I квартале 2017 года

Несмотря на то, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость демонстрирует хорошие показатели, большинство сделок на этом рынке основаны не на ставке капитализации, а на ожиданиях от будущего арендного потока. Аналитики Cushman & Wakefield полагают, что в 2017 году будет наблюдаться конвергенция ожиданий продавцов и покупателей, в связи с чем оставляем целевые ставки капитализации неизменными. С 2014 года доля России на восточноевропейском инвестиционном рынке заметно снизилась. Падение инвестиций в России компенсировалось значительным ростом в Польше и Чехии. Сегодня Польша заняла место регионального лидера в инвестициях в недвижимость. По итогам 2017 года инвестиции в коммерческую недвижимость в Восточной Европе могут достичь 20 млрд евро. Доля России в восточноевропейских инвестициях в коммерческую недвижимость составляет 25%. Однако очевидно, что именно российский рынок имеет наибольший потенциал роста. Несмотря на то, что значительного роста объемов в 2017 году не ожидается, значительно изменится структура инвестиций. На рынок постепенно будут возвращаться иностранные инвесторы, разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей уменьшится и ставка капитализации снова будет играть важную роль. Уже по итогам I квартала доля иностранных инвестиций составила почти 40%. И хотя ожидается, что по итогам 2017 года доля иностранных инвестиций снизится по сравнению с темпами I квартала, но эта доля всё равно будет ощутимо выше прошлогодних 6% и по расчетам составит около 4,2 млрд евро.

Таблица 3.2 Объем инвестиций в I квартале 2017 года в коммерческую недвижимость России (в евро)



Несмотря на стабилизацию рынков коммерческой недвижимости, ставка капитализации все еще не является ориентиром для инвесторов. На рынке по-прежнему сохраняется разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей. На фоне низкой инвестиционной активности ставки капитализации сохраняют стабильность. Аналитики отдела исследований Cushman & Wakefield ожидают незначительного снижения ставок в 2017 году. Ставка капитализации пока остается виртуальным показателем, и большая часть сделок с объектами коммерческой недвижимости осуществляется исходя из соображений, отличных от ставки капитализации. По мере стабилизации арендных потоков и при условии сохранения стабильного курса валюты роль ставки капитализации будет возрастать.

Половина всего объема инвестиций в объекты коммерческой недвижимости сосредоточена в пяти крупнейших сделках.

⁷ <https://zdanie.info/2393/2467/news/10291>

Таблица 3.3 Крупнейшие инвестиционные сделки на рынке коммерческой недвижимости России

Объект	Сегмент	Квартал	Инвестор	Сумма (млн евро)
Leto City	Торговля	I квартал 2017	RosEvroDevelopment	163
Военторг	Офисы	I квартал 2017	Fosun Int'l Ltd	160
Метрополис II	Офисы	I квартал 2017	Hines	105
Legion II (phase 2)	Офисы	I квартал 2017	UFG Real Estate	95
Сретенка, 18	Офисы	I квартал 2017	PIK	44

Офисная недвижимость

Первый квартал 2017 года принял эстафету 2016 года и продолжил его курс на выравнивание ситуации на рынке офисной недвижимости.

Из общего объема офисов в 16,2 млн кв.м в I квартале 2017 года свободными остаются около 2,4 млн кв.м, т.е. около 14,8% офисных площадей. Объем поглощения составил 589 000 кв.м. Объем нового офисного строительства за квартал составил всего 21 000 кв.м.

Отдел исследований Cushman & Wakefield зафиксировал в I квартале 2017 года один из самых больших квартальных объемов оборота офисных помещений. Общий объем сделок с офисными помещениями за первые три месяца 2017 года составил 589 000 кв. м. Большой объем за квартал наблюдался только во II квартале 2012 года. Всего же было заключено 1030 сделок новой аренды и покупки для собственного использования.

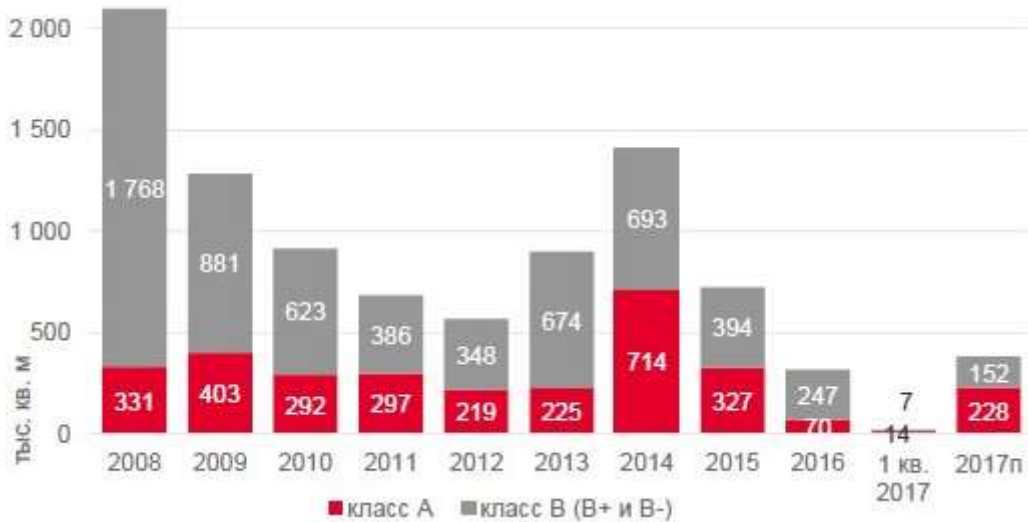
Таблица 3.4 Крупнейшие сделки на офисном рынке России в I квартале 2017 года

Компания	Площадь (кв.м)	Здание	Класс / субрынок
Россельхозбанк	9200	1-й Красногвардейский пр., д. 7	«В+» / Даунтаун
Локо Банк	4467	Скайлайт	«А» / Центральный
Центральное Агентство Переводов	2700	Империя	«А» / Даунтаун
Инград Недвижимость	2253	Эрмитаж Плаза	«А» / Центральный
X5	2410	РТС	«В-» / Окраины
Herbalife	2079	Ситидел	«А» / Центральный
Мегаполис	1719	Меркурий Сити	«А» / Даунтаун

На контрасте с 2016 годом, когда примерно половина объема спроса была реализована через приобретения зданий целиком и блоков в бизнес-центрах, в начале 2017 года доля таких сделок составила порядка 10% всего объема. Объем поглощения в I квартале 2017 составил 195 000 кв.м, более, чем вдвое превысив показатель всего 2015 года (87 000 кв.м). И если в 2016 году наибольший объем поглощения пришелся на офисы класса «А», то 2017 год пока показывает обратную тенденцию – по итогам прошедшего квартала поглощение офисов в классе «В» в 2 раза больше, чем в классе «А».

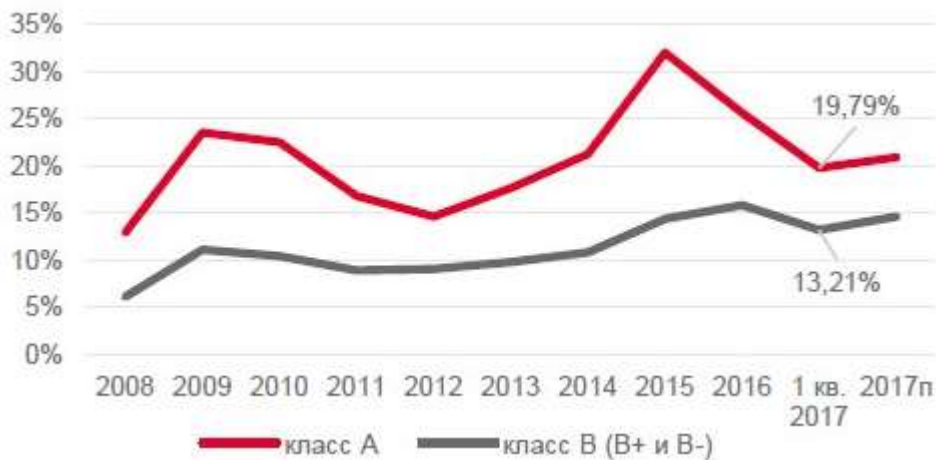
Возобновление строительной активности пока откладывается. В I квартале 2017 года было введено в эксплуатацию всего 21 000 кв.м новых офисных площадей. Это рекордно низкий объем с начала двухтысячных годов, когда офисный рынок только начинал свое развитие. Однако, во втором квартале, а затем и в третьем эта цифра может существенно увеличиться, так как на это время запланирован ввод в эксплуатацию несколько крупных объектов. Сроки реализации офисных проектов значительно увеличились – у некоторых проектов задержка даты ввода в эксплуатацию отстает от первоначальной уже на полтора – два года. Новых проектов на рынке практически нет. Девелоперы готовы начинать строительство «бумажных» проектов только под конкретного потребителя. Ожидается, что по итогам 2017 года общий объем нового строительства составит 380 000 кв.м. Из них 240 000 кв.м. – это площадь двух башен в «Москва-Сити».

Таблица 3.5 Объем нового офисного строительства в Москве по классам



На фоне минимального объема нового офисного строительства, значительный объем спроса на качественные офисы привел к сокращению доли вакансий. В течение I квартала 2017 года средний показатель уровня вакансий на офисном рынке снизился на 2,8 п.п. Незаполненность вводимых в эксплуатацию объектов не позволит показателю снижаться такими темпами и дальше. По итогам года уровень вакансий скорее всего окажется выше показателя первого квартала. Свободные качественные офисы разного метража и в разной степени готовности помещений в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, при скудных объемах нового предложения эта ситуация может достаточно скоро измениться.

Таблица 3.6 Доля свободных офисных площадей класса «А» и «В»



Средние ставки аренды офисов остаются стабильными. Доля заключенных рублевых договоров аренды в первом квартале 2017 года составила 97%.

Таблица 3.7 Ставки аренды офисов в I квартале 2017 года (в долларах США)

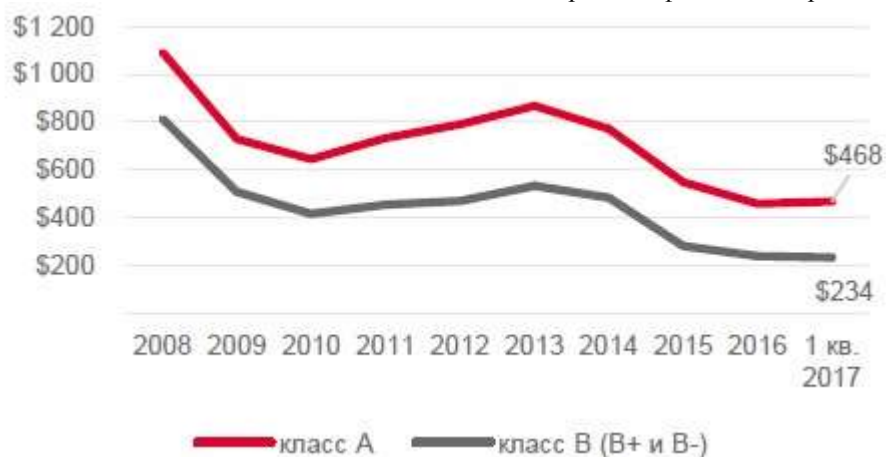
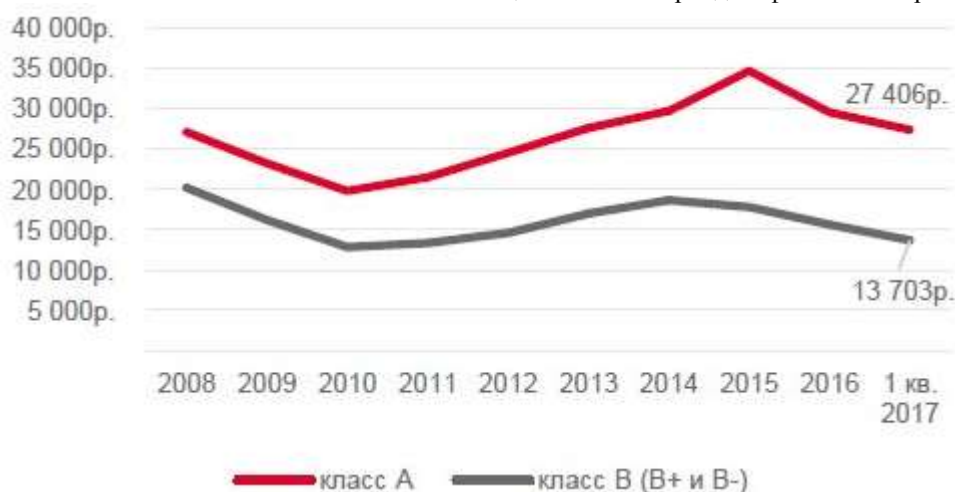


Таблица 3.8 Ставки аренды офисов в I квартале 2017 года (в рублях)»



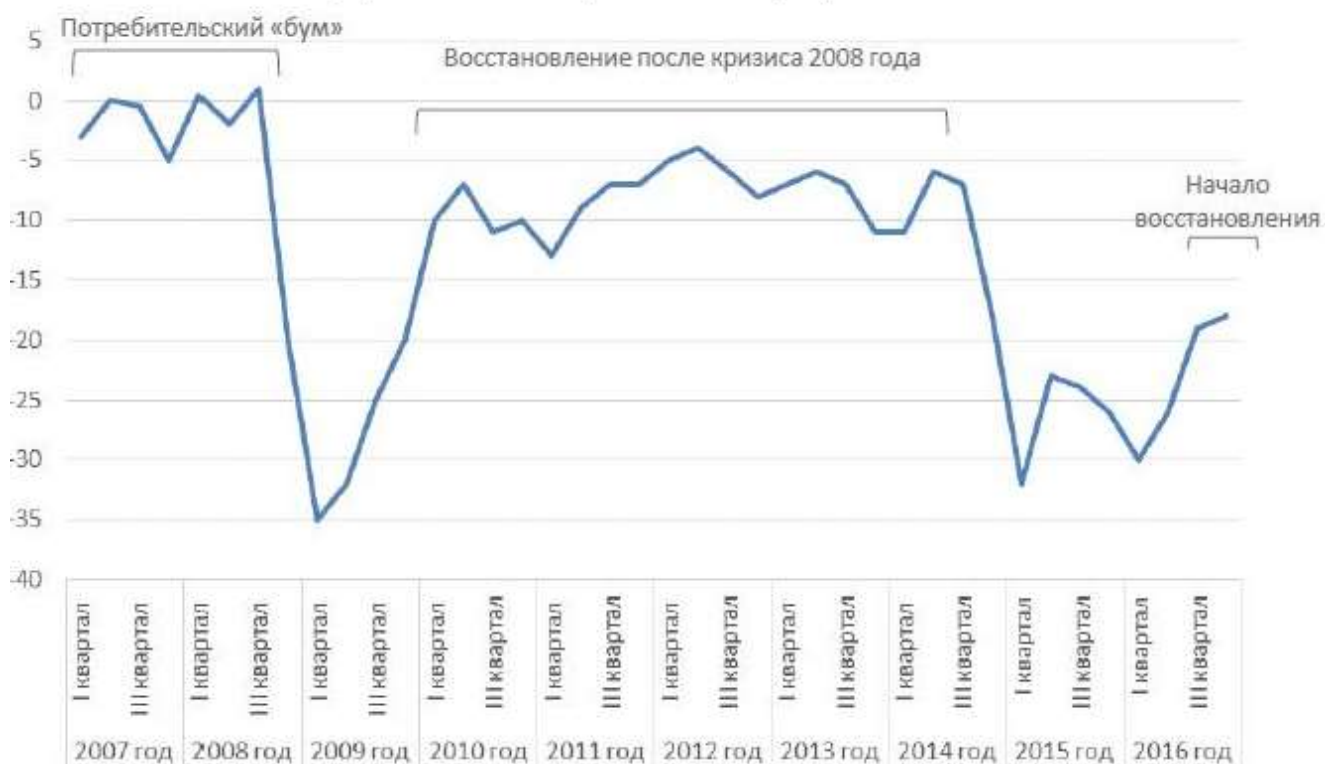
Торговая недвижимость во I квартале 2017 года

Ожидаемый по итогам 2017 года рост оборота розничной торговли и доходов населения будет незначительным и не принесёт заметного оживления на рынок, но станет основанием для дальнейшего роста уверенности участников рынка торговой недвижимости. Снижающиеся объемы нового строительства обеспечат стабильность индикаторов рынка.

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы – 11%. Прайм-индикатор* арендной ставки в Москве – 145 000 рублей. Прогнозируемый объём нового строительства торговых площадей в Москве в 2017 году составит 161 000 кв.м.

* Прайм-индикатор арендной ставки для ТЦ – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 кв.м на первом этаже лучших торговых центров города

График индекса потребительской уверенности в РФ



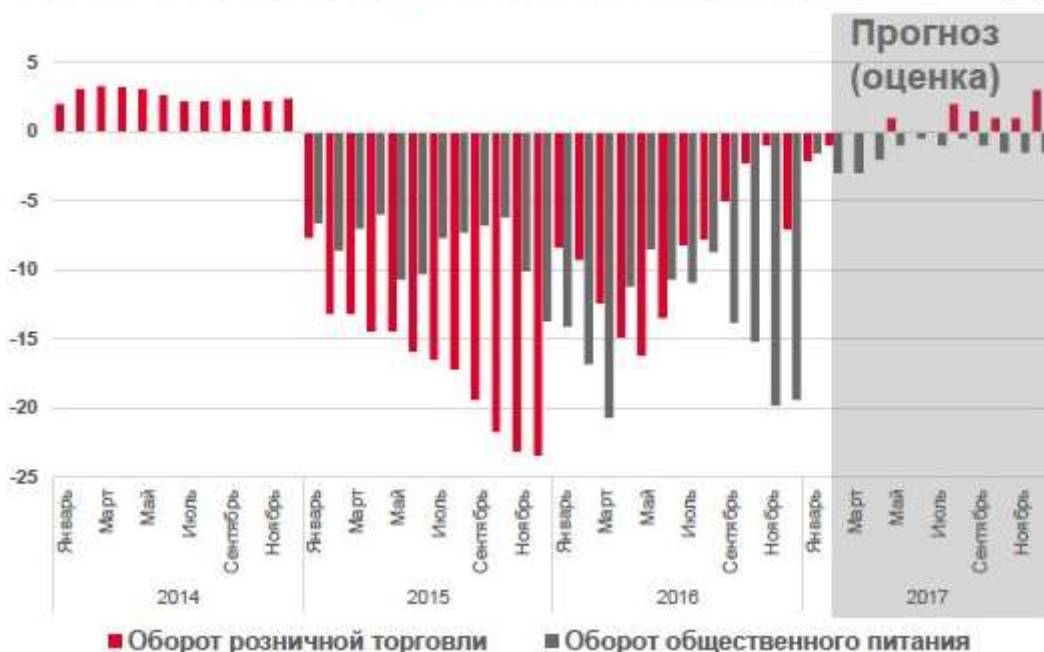
На фоне снижения реальных доходов населения, рост доли расходов на товары и услуги говорит о завершении пересмотра потребительского поведения и «предельной» минимизации трат. Рост объема наличных средств и сокращение доли сбережений свидетельствуют о готовности населения тратить чуть больше, чем в прошлом году. Эти предпосылки, а также эффект низкой базы (оборот розничной торговли стремительно падал в течение двух лет) предполагают, что в 2017 году потребительский рынок начнёт восстанавливаться. Тем не менее, ни в этом году, ни в среднесрочной перспективе рынок не увидит ощутимого роста – рост реальных располагаемых доходов (0,2-0,8% ежегодно), так же, как и

темпы восстановления экономики в целом не дают оснований для оптимизма. Базовые экономические сценарии разных источников различаются на десятки доли процентных пунктов и сходятся в едином мнении о восстановлении рынка медленными темпами. В 2017 году объем продаж прогнозируется на сравнимом уровне с предыдущим годом. Такими темпами объем розничного рынка вернется на уровень 2013 года не ранее 2025.

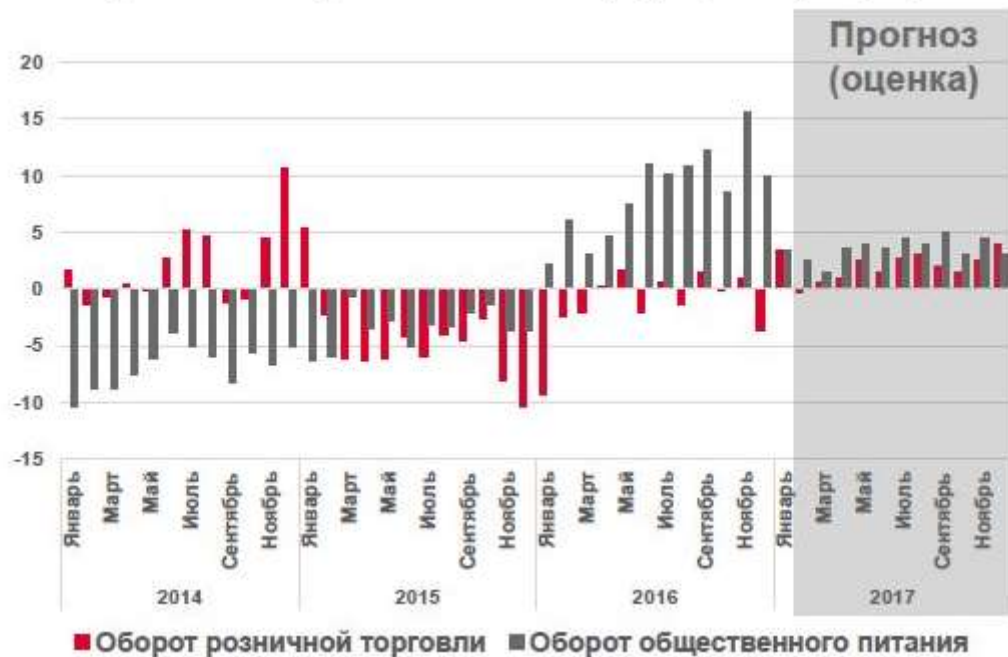


В Москве в конце 2016 года наметился поворот розничной торговли в сторону позитивной динамики. Текущие предпосылки позволяют ожидать, что в 2017 году показатель сохранит положительное значение. В других крупных городах РФ эта тенденция была еще более заметной в конце 2016 года. Выход динамики оборота общественного питания в положительные значения после восстановления розничных продаж в Москве ожидается предположительно к концу 2017 года – началу 2018.

Динамика потребительского рынка в Москве (% к периоду прошлого года)



Динамика потребительского рынка в Санкт-Петербурге (% к периоду прошлого года)



В Москве и Московской области в I квартале 2017 года не было открыто ни одного торгового центра. Данная ситуация для рынка не уникальна. Так, в первых кварталах прошлого года и 2013 года также не было новых открытий. Открытие большинства проектов (около 90% всех торговых площадей в строящихся торговых объектах) ожидается во втором полугодии. Среди них один крупный проект – ТЦ «Вегас Кунцево» (GLA – 119 000 кв.м). На столичном рынке торговой недвижимости, также как и на региональных, заметны первые сигналы оздоровления – в первом квартале было начато строительство в составе ТПУ крупного торгового центра «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м), расположенного в Новой Москве.

На рынке торговой недвижимости отмечаются первые признаки оживления – анонсируется начало строительства новых объектов.

Динамика ежегодного ввода в эксплуатацию новых торговых площадей (тыс. кв.м)

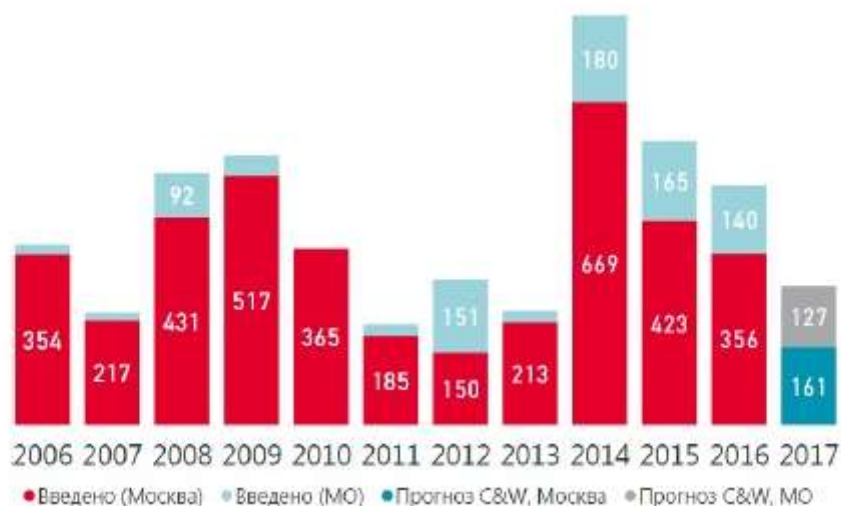


Таблица 3.9 Торговые центры, построенные в Москве и МО в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Москва	Ашан Пролетарский	II квартал	23 667
Москва	Вегас Кунцево	III квартал	119 467
Москва	Детская Галерея Якиманка (реконструкция)	III квартал	4 000
Москва	Галеон	IV квартал	13 700
Общая арендуемая площадь: Москва, 2017			160 831
Видное	Видное Парк	II квартал	70 000
Мытищи	4Daily	II квартал	25 000
Мытищи	ТРЦ в г. Мытищи	IV квартал	144 000
Пушкино	Пушкинский	IV квартал	32 000
Одинцово	Homeland	IV квартал	19 000
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Московская область, 2017			290 000
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): Москва + Московская область, 2017			450 834

* В таблице представлены основные торговые центры, планируемые к открытию до конца 2017 года в Москве и Московской области

Таблица 3.10 Торговые центры, построенные в России в I квартале 2017 года и планируемые к открытию до конца года

Город	Торговый центр*	Ввод в эксплуатацию	Торговая площадь (GLA, кв.м)
Воронеж	Центр Галереи Чижова (фаза III)	I квартал	60 000
Новосибирск	Эдем	I квартал	25 000
Липецк	Ривьера	I квартал	61 000
Общая арендуемая площадь: регионы России, 2017			146 000
Тольятти	Акварель	II квартал	41 140
Оренбург	Армада Капитал	III кв.	67 358
Ростов-на-Дону	Мегамаг (фаза II)	III квартал	57 000
Новосибирск	Европейский	III квартал	45 000
Курск	Европа (фаза II)	IV квартал	107 000
Красноярск	ТЦ на Северном шоссе (Солонцы)	IV квартал	106 450
Липецк	Европа (фаза II)	IV квартал	45 300
Оренбург	Армада (фаза III)	IV квартал	44 660
Общая арендуемая площадь (заявленные планы девелоперов): регионы России, 2017			1 076 386

* В таблице представлены открытые в I квартале 2017 года и крупнейшие (GLA более 40 000 кв.м) торговые центры, планируемые к открытию до конца года в регионах России

Уровень свободных торговых площадей остается стабильным (около 11%) даже с учетом нового строительства. В 2017 году показатель будет оставаться на уровне 2016 года – 12%. Существующие торговые площади будут постепенно заполняться. На рынок выйдет несколько новых объектов, которые будут сдерживать снижение показателя.

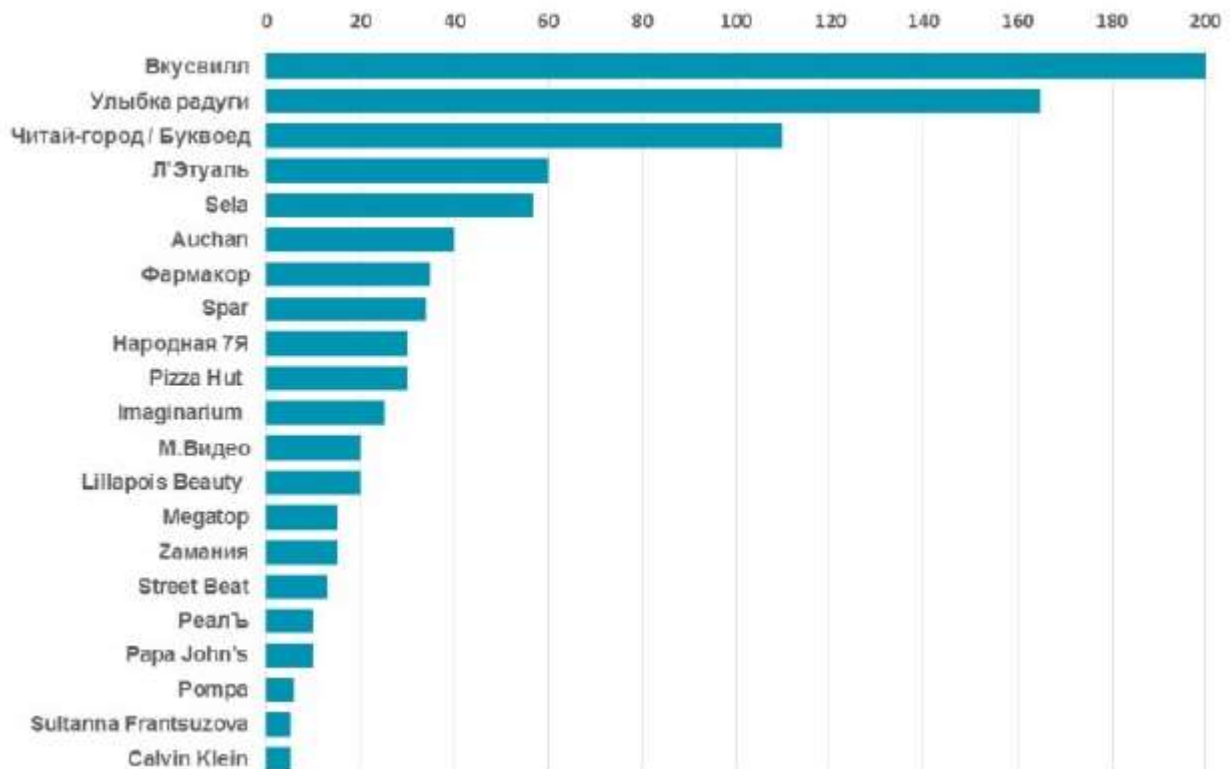
Таблица 3.11 Структура рынка и уровень свободных торговых площадей в I квартале 2017 года



Торговые объекты, открытые в кризисный период, продолжают заполнять свободные площади. Тем не менее, часть из этих ТЦ все еще не стабилизировали заполняемость и арендный поток. Ввиду возросшей конкуренции и текущей экономической ситуации наблюдается тенденция увеличения срока, необходимого для стабилизации торгового объекта. Если до 2014 года этот срок в среднем составлял 1-1,5 года, то сейчас даже после двух лет работы торговый центр может сохранять высокий уровень вакансии и продолжать поиск своей ниши на рынке в силу индивидуальных особенностей. Объекты, открытые в кризис с заметно высокой долей свободных площадей и проработавшие более двух лет, постепенно снижают уровень вакансий. Две трети таких объектов можно уже назвать стабилизированными (доля вакантных площадей в них в пределах 10%). Треть новых торговых центров находится в стадии поиска баланса уже более двух лет (вакансия пока выше 14%).

Как крупные, так и мелкие торговые операторы, продолжают объявлять о своих планах развития.

Таблица 3.12 Планы развития компаний на 2017 год (в Москве и регионах России)*



* Планируемое к открытию в 2017 году количество новых магазинов

Прайм-индикатор арендной ставки для торгового центра в Москве в I квартале 2017 года составлял 145 000 рублей за кв.м в год.

В этом году можно скорее всего увидеть отдельные точки роста, но не повсеместный рост оборотов всех категорий ритейлеров. Первых признаков восстановления спроса недостаточно для

серьезных изменений в структуре коммерческих условий в целом по рынку. Потенциальным фактором роста арендного потока пока остаётся только вариант арендного платежа, привязанного к обороту розничной торговли. Наиболее востребованные на рынке объекты, торговые центры класса прайм, которые в 2015 году последними стали пересматривать коммерческие условия и давать льготы арендаторам, теперь первыми отреагируют на восстановление рынка. Ввиду более заметной сегментации рынка успешные проекты будут сохранять и увеличивать посещаемость и конвертацию, что станет основанием для пересмотра арендных платежей в сторону увеличения после завершения периодов временных скидок арендаторам. Но в 2017 году даже эта тенденция скорее всего не будет носить массового характера – рост среднего показателя по сегменту будет происходить лишь за счёт единичных объектов.

Складская недвижимость в I квартале 2017 года

Первый квартал года на рынке складской недвижимости не принес неожиданностей. Активность арендаторов и девелоперов была низкой, что характерно для начала года. Ставки аренды и доля вакантных площадей не изменились. Потенциал роста будет реализован не раньше 2018 года. Сокращающиеся объемы ввода новых складских площадей частично компенсируют ограниченный спрос.

Прогнозируемый объём строительства складов до конца 2017 года составит в России 525 000 кв.м, в московском регионе – 481 000 кв.м. Объём заключенных сделок на складском рынке в I квартале 2017 года составил в России 193 000 кв. м, а в московском регионе 159 000 кв.м. Доля вакантных складских площадей в московском регионе около 10%.

Низкий уровень спроса на складские площади в московском регионе частично компенсируется снижающимися темпами строительства новых складов. Ставки аренды и доля вакантных складских помещений стабильны. Спрос на складские площади в регионах России находится на высоком уровне, темпы строительства растут. Улучшение ситуации в сегменте ритейла пока не повлияло на складской рынок. При этом стоит отметить рост интереса к складским площадям со стороны производственных компаний, продавцов и производителей товаров для дома. Не снижается спрос и со стороны розничных сетей. После высоких темпов нового строительства в 2014-2015 годах, в 2017 году темпы строительства заметно снизятся. В этом году в Московском регионе будет введено в эксплуатацию 460 000 кв. м качественных складских площадей, что на 40% меньше, чем в 2016 году. В 2017 году будет построено в два раза меньше, чем арендовано и куплено. Из-за традиционно слабой активности на складском рынке в первой половине года и низкого спроса ситуация на рынке в ближайшие полгода будет оставаться стабильной. Доля вакантных площадей на складском рынке и ставки аренды не изменятся. Однако, в конце года дисбаланс между низкими темпами строительства и восстанавливающимся спросом приведет к небольшому сокращению доли вакантных площадей и предпосылок к росту ставки аренды.

Таблица 3.13 Доля вакантных складов класса «А» (Москва и область)

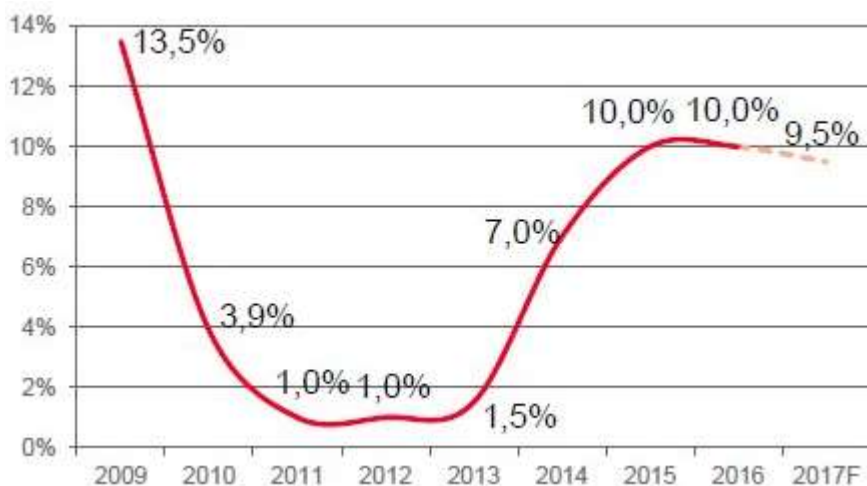


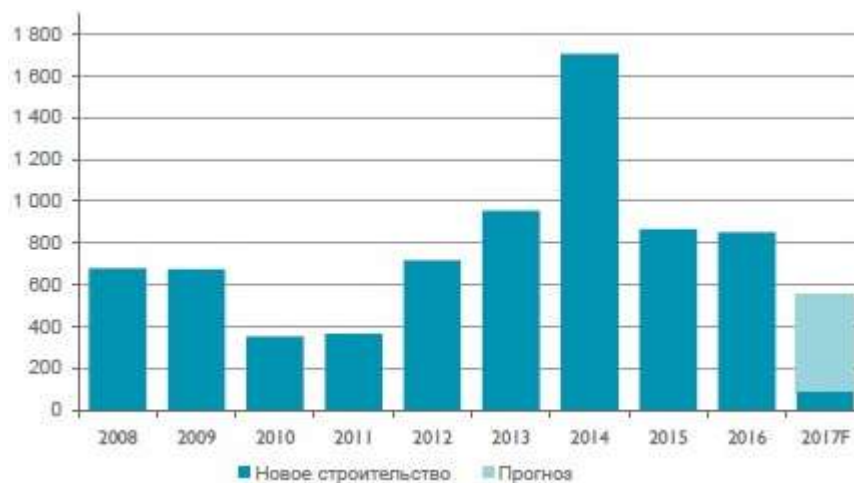
Таблица 3.14 Рублевые ставки аренды складов класса «А» (кв.м в год)



* Ставка без операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

В московском регионе наблюдается снижение темпов строительства складов и объема заключенных с ними сделок. Темпы строительства в 2017 году будут на 40% ниже показателей 2016 года. Будет построено около 500 000 качественных складских площадей. При этом за первый квартал года предложение увеличилось на 101 000 кв.м, что в два раза больше аналогичного показателя 2016 года. Объем заключенных со складами сделок аренды и покупки составил 171 000 кв.м, что ниже аналогичного показателя прошлого года почти в два раза. Размер средней сделки составил 9 000 кв.м. Большинство сделок со складами заключено с компаниями, занимающимися производством и продажей товаров для дома.

Таблица 3.15 Ввод в эксплуатацию новых складов класса «А» и «В» в московском регионе (тыс. кв.м)



На складском рынке регионов России темпы строительства и объем заключенных сделок выросли. По прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield за год предложение увеличится на 541 000 кв.м, что на 30% больше аналогичного показателя прошлого года. В I квартале 2017 года в регионах РФ было построено 69 000 кв.м складских площадей, что на 10% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Новые складские площади появились в Ленинградской области и Приморском крае. В I квартале 2017 года в регионах России было арендовано и куплено 196 000 кв.м складов, что в 2,5 раза больше аналогичного показателя прошлого года. Средний размер сделки составил около 10 000 кв.м. Большинство сделок, как и в московском регионе, заключено с компаниями сегмента розничной торговли.

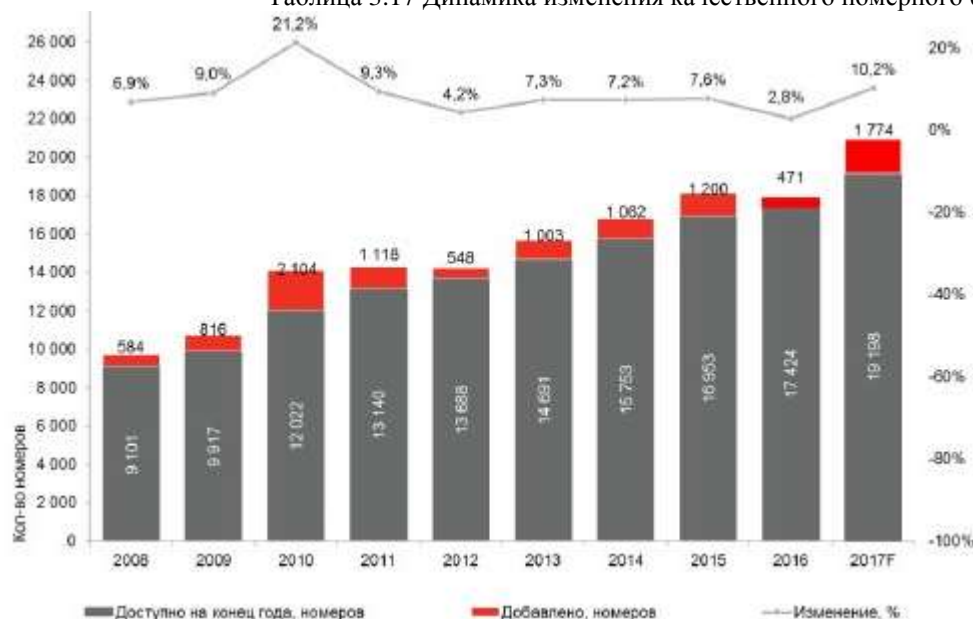
Таблица 3.16 Ключевые складские проекты 2017 года

Проект	Шоссе	Регион	Расстояние от города (км)	Общая площадь (тыс. кв.м)	Ввод в эксплуатацию
FM Logisitc Электроугли	Горьковское	Москва	29	50	I квартал
Михайловская слобода	Новорязанское	Москва	20	46,97	II-III квартал
Технопарк Успенский	Горьковское	Москва	44	48,23	II квартал
ЛК Внуково-II	Киевское	Москва	17	49,18	IV квартал
Логопарк Сыньково	Симферопольское	Москва	28	28,91	II-III квартал
СК Октавиан	Токсовское	Санкт-Петербург	18	18,11	I квартал
Авиаполис Янковский	Владивосток-порт Восточный	Владивосток	48	46,82	I, III квартал
А Плюс Парк Казань	Мамадышский тракт	Казань	3	58,31	III-IV квартал
А Плюс Парк Пермь	Краснокамская объездная дорога	Пермь	19	26,37	II квартал

Гостиничная недвижимость в I квартале 2017 года

На гостиничном рынке темпы ввода новых объектов в 2017 году выше, чем средний показатель за последние 10 лет. В 2017 году ожидается, что прирост номерного фонда современного стандарта будет на 10,2% выше, чем средний темп роста за последние 10 лет наблюдений (составивший 8,6%). Основной причиной подобного подъема, по мнению отдела исследований Cushman&Wakefield, являются отложенные сроки завершения гостиничных проектов, начатых ещё до кризиса. Подобный скачок в увеличении объемов введенных гостиничных номеров (21,2%) наблюдался в 2010 году, на фоне постепенного восстановления рынка от кризисных 2008-2009 годов.

Таблица 3.17 Динамика изменения качественного номерного фонда гостиниц



Но результаты I квартала 2017 года не подтвердили уверенность отельеров о полном преодолении кризиса, которая сформировалась у них в конце 2016 года. Рост уровня загрузки отелей произошел в основном за счет сокращения средней цены на номер. Однако если сравнить результаты изменения доходности для рынка в целом с показателями I квартала предкризисного 2013 года, то положительная динамика видна достаточно явно. Эксперты прогнозируют ускорение роста во II квартале года, когда привычно фиксируется весенний пик бизнес-спроса, а в 2017 году на этот же период запланировано ещё и проведение четырех матчей Кубка конфедерации.

Динамика изменения доходности отелей в 2013-2017 гг.



Обзор подготовлен отделом исследований компании Cushman & Wakefield

Ставка капитализации⁸



Источник: Colliers International

Обзор рынка земельных участков Рязанской области

Предложение земельных участков в Рязанской области значительно объемнее, нежели в городе. Здесь, в основном, выделяют три вида земельных участков:

- площадью до 0,5 – 1,0 га: обычно это участки, предполагаемые для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, в том числе так называемых «усадеб», «родовых поместий» и т.п.;

- площадью 1,0 – 50-100 га, где основными предполагаемыми целями использования являются сельскохозяйственное производство, рекреационная и производственно-складская деятельность; реже используются под строительство (в основном строительство коттеджных поселков).

- площадью свыше 100-500 га, где основными предполагаемыми целями использования являются сельскохозяйственное производство.

Земельные участки 0,5-1,0 га.

Основной объем предложения земельных участков под коттеджную застройку на продажу представлен в Рыбновском, Рязанском, Спасском районах Рязанской области. Наибольший объем предложения участков представлен в популярных у потенциальных клиентов населенных пунктах с развитой инфраструктурой. Это Алектаново, Кораблино, Агра-Пустынь, Заборье, Казарь, Дядьково, Долгино, Хирино, Мурмино.

Наиболее привлекательны для потребителей земельные участки в радиусе 40 км от города.

До конца 2008 года срок экспозиции земельных участков составлял 1-6 месяцев, в процессе торгов стоимость могла (в некоторых случаях скидки не предоставлялись) снизиться в среднем на 2-5%

⁸ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_investment.pdf?la=ru-RU

от заявленной стоимости. На середину 2016 года срок экспозиции земельных участков составлял 6-12 месяцев, скидка на торг 5-20%.

Наибольшей популярностью пользуются Солотчинское и Спасское направление (удаленность от областного центра не более чем на 30-40 км) – стоимость сотки земли колеблется в пределах 30 000 – 150 000 рублей и зависит от различных факторов).

Непосредственно в пос. Солотча – стоимость сотки земли колеблется в пределах 110 000 – 300 000 рублей и также зависит от различных факторов (хорошая экологическая ситуация, ценные природные ландшафты (леса, водоемы), престижность).

Фактор престижности в отношении данных участков совместно хорошим местом расположения и транспортной доступностью делает данные объекты коммерчески привлекательными.

Рыбновское направление в целом пользуется меньшей популярностью, однако данное правило не распространяется на район с. Константиново (в непосредственной близости расположен музей заповедник С.Есенина) – стоимость сотки земли колеблется в пределах 40 000 – 70 000 и район коттеджной застройки вблизи г.Рыбное – коттеджные поселки Зеленинские дворики, Ходынинские дворики, Белые росы, Акварель – стоимость сотки земли колеблется в пределах 20 000 – 50 000 рублей и зависит от различных факторов.

Михайловское направление также в целом пользуется меньшей популярностью, однако данное правило не распространяется на район д.Сергеевка превратившийся в последние годы в обособленный уединенный район элитной коттеджной застройки (в непосредственной близости расположен элитный конно-спортивный клуб «Виктория»). Стоимость сотки на дату оценки в данном районе достаточно стабильна и равна 50 000 рублей / сотка (имеются предложения за 100 – 125 000 рублей / сотка за участки в 20-40 соток).

Учитывая снизившийся спрос на большие земельные участки и участки со строительным подрядом, появляются поселки, в рамках которых предлагаются земельные участки без обязательного подряда.

Появляются объявления о продаже земли под строительство в организованных коттеджных поселках Рязани без подряда на строительство. К таким участкам уже подведены все коммуникации, проложены дороги.

В Рязанском районе земля под индивидуальную жилую застройку предлагается в среднем по 35-50 тыс. руб./сот. Но и этот показатель сильно усреднен – в зависимости от коммуникаций, отдаленности от города, пейзажа вокруг участка его цена может отличаться в разы.

По данным, полученным от представителей риэлторских фирм («ЭЖНР» (тел.:93-92-55), «ЦАН» (тел.: 961-961)) спросом в категории под коттеджную застройку (ИЖС) пользуются земельные участки площадью от 0,10 га (строительство индивидуального коттеджа) до 50 га (строительство крупного коттеджного поселка).

По популярности у покупателей земельные участки могут быть разделены на 3 группы (по площади):

1 группа – участки общей площадью 0,10-0,5 га;

2 группа – участки общей площадью 0,5-2 га;

3 группа – участки общей площадью от 2-10 га;

Стоимость больших по площади участков (2-10 га) отличается от стоимости участков отнесенных к первой группе (0,10-0,5га) незначительно в пределах 5-15%, так как меньший по площади участок в большей степени ограничивает варианты использования земельного участка с улучшениями, а больший по площади предполагает большие затраты на освоение (также стоит отметить что для участков свыше 0,5-2 га возможно межевание участков по 0,10-0,20га с незначительным увеличением цены – пределах 10%).

Участки площадью свыше 10 га менее популярны и ликвидны (с учетом текущих экономических условий существуют объективные сложности с поиском инвесторов готовых вложить средства в крупные проекты) и стоимость данной категории может отличаться на 20-40% от участков отнесенных к первой группе и 10-20% от участков отнесенных ко второй группе.

Земельные участки 1,0 – 50-100 га.

Основной объем предложения земельных участков под производственно-складскую застройку и (или) объекты придорожного сервиса на продажу представлен в Рыбновском, Рязанском, Спасском, Шацком и Михайловском районах Рязанской области. Наибольший объем предложения участков представлен в популярных у потенциальных клиентов направлениях вдоль федеральных трасс проходящих через территорию области (М5 и М6). До конца 2008 года срок экспозиции земельных участков составлял 4-6 месяцев, в процессе торгов стоимость могла (в некоторых случаях скидки не предоставлялись) снизиться в среднем на 2-3% от заявленной стоимости.

На середину 2016 года срок экспозиции земельных участков составлял 9-12 месяцев, скидка на торг в среднем 5-15% (для предложений с изначально завышенной ценой до 20-30%).

Цена предложения 1 га земли данной категории колеблется в пределах 0,5 – 10 млн. рублей и зависит от различных факторов. Основными факторами, влияющими на цену предложения являются категория земель, месторасположение объекта, его качественные характеристики, наличие коммуникаций или возможность подключения таковых, качество подъездных путей, в том числе особенно наличие действующих ж/д путей, и, в текущей экономической ситуации, потребность собственника в реализации объекта в наиболее короткие сроки (наиболее часто из-за необходимости погашения имеющихся кредитных обязательств).

Текущий вид разрешенного использования не оказывает существенного влияния на цену предложения, так как разрешенное использование земельного участка может быть изменено органами исполнительной власти (ст.8 Земельного кодекса РФ) без дополнительных финансовых затрат (учитывая, что кадастровая стоимость земельных участков для размещения коммерческих объектов значительно превышает таковую для жилых и тем более сельскохозяйственного использования, что отражается на налоговых поступлениях в местные бюджеты).

По данным, полученным от представителей риэлторских фирм («ЭКНР» (тел.: 93-92-55), «ЦАН» (тел.: 961-961)) спросом в категории под производственно-складскую застройку и (или) объекты придорожного сервиса пользуются земельные участки площадью от 0,3 га (строительство небольшого производственного здания, АЗС, СТО) до 10-20 га (строительство крупного промышленного объекта).

Следует также отметить что как и в предыдущей группе участки площадью свыше 10 га менее популярны и ликвидны (с учетом текущих экономических условий существуют объективные сложности с поиском инвесторов готовых вложить средства в крупные проекты).

По популярности у покупателей земельные участки могут быть разделены на 3 группы (по площади):

- 1 группа – участки общей площадью 0,3-1 га;
- 2 группа – участки общей площадью 1-5 га;
- 3 группа – участки общей площадью от 5-10 га;

Стоимость единицы площади участков отнесенных к первой группе может быть на 15-30% выше стоимости единицы площади участков отнесенных к третьей группе.

Стоимость единицы площади участков отнесенных ко второй группе может быть на 5-15% выше стоимости единицы площади участков отнесенных к третьей группе.

Земельные участки свыше 100-500 га.

Основной объем предложения земельных участков под сельскохозяйственное производство на продажу представлен в южных районах Рязанской области. Наибольший объем предложения участков представлен в районах области с преобладанием черноземных почв (Сараевский, Ухоловский, Милославский, Новодеревенский, Михайловский, Сапожковский, Захаровский, Пронский, Скопинский, Щацкий) и развитой инфраструктуры по выращиванию, приему и хранению сельскохозяйственной продукции (в первую очередь хранение зерновых культур – элеваторы, ХПП).

За период 2006 – середина 2008 года имел место устойчивый спрос на приобретение сельскохозяйственных предприятий (в том числе и земельных участков) в процедурах банкротства и на открытом рынке крупными агрохолдингами, действующими на территории области, – «Молочный Продукт», «СельПромИнвест», «Михайловский», с целью дальнейшего развития сельского хозяйства (консолидировались земельные участки и увеличивались посевные площади под зерновыми и техническими культурами, приобреталась современная техника и племенной скот, проводился ремонт и строительство новых объектов недвижимости). Срок экспозиции земельных участков составлял 4-6 месяцев, в процессе торгов стоимость могла (в некоторых случаях скидки не предоставлялись) снизиться в среднем на 2-3% от заявленной стоимости.

На середину 2016 года срок экспозиции земельных участков составлял 9-12 месяцев, скидка на торг в среднем 15-30% (для предложений с изначально завышенной ценой свыше 30%). Цена предложения 1 га земли данной категории колеблется в пределах 5 000 – 50 000 рублей и зависит от различных факторов (свойств почв, района расположения, наличия коммуникаций и дорог и инфраструктуры по выращиванию, приему и хранению сельскохозяйственной продукции в прилегающих населенных пунктах). Но необходимо отметить, что цены предложения по данной категории представленные в периодических изданиях и Интернет-сайтах выше являются ценами предложений агентств недвижимости или компаний осуществляющих скупку и последующую перепродажу земель крупным агрохолдингам или девелоперским компаниям, стоимость продажи земельных участков при непосредственной покупке у собственников (невыделенные участки в паях) составляет в среднем от 1 000 до 10 000 рублей/га.

По данным представителей риэлтерских фирм («ЦАН» (тел.: 961-961), «ЭКНР» (тел.: 93-92-55), «Grand Terra Agency» (тел.: 8-903-722-18-05)) наибольшим спросом в категории земель предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства пользуются земельные участки

площадью до 500 га, спрос на участки от 500 га и более (1 000 – 5 000 га) несколько хуже предыдущей категории.

Стоимость единицы площади участков отнесенных к первой группе может быть на 10-20% выше стоимости единицы площади участков отнесенных ко второй группе.

Также необходимо отметить, что полностью отсутствует информации о сдаче в аренду земельных участков по рыночным ставкам, так как основным собственником земельных участков по-прежнему остается муниципалитет, который сдает земельные участки в аренду по нормативным ставкам.

Таким образом, можно отметить, что рынок земли в г. Рязани и Рязанской области является относительно развитым: предложение объектов многогранно как по расположению земельных участков, так и по их площади.

Недостатком данного рынка, как отмечалось выше, является то, что данный рынок – это рынок продавца: как правило, именно владелец земли назначает цену продажи, руководствуясь лишь собственным суждением, мало опираясь на возможные ценообразующие факторы.

Актуальные предложения о продаже коммерческой недвижимости

Таблица 3.18

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Этаж	Тип помещения	Площадь помещения, кв.м.	Площадь з.у., кв.м.	Стоимость, руб.	Наличие отдельного входа	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	Июнь 2017	Москва, ул Чертановская, 7А	6-ти этажное с подвалом	ОСЗ Административное	6 380,0	2 369,0	350 000 000	есть	54 859	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_1-linii5min_metro_1062032804
2	Июнь 2017	Москва, ул Нагатинская, 26к2	4-х этажное	ОСЗ Административное	1 393,0	4 127,0	110 816 422	есть	79 552	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobod.naznacheniya_1393_m_nagatinskaya_1080587809
3	Июнь 2017	Москва, Варшавское ш, д.129	5-ти этажное	ОСЗ Административно-торговое	21 877,0	13 600,0	2 240 000 000	есть	102 391	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_pl.21877_m2_m.prazhskaya_v_522359691
4	Июнь 2017	Москва, Каширское шоссе, д. 39	2-х этажное	ОСЗ Административное	4 150,0	4 150,0	295 000 000	есть	71 084	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4150_m_113_9359985
5	Июнь 2017	Москва, ул. Подольских Курсантов ул, 4Б	2-х этажное	ОСЗ Административно-торговое	418,8	370,0	42 000 000	есть	100 287	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_418.8_m_1045433418
6	Июнь 2017	Москва, ул. Подольских Курсантов ул, 4Б	2-х этажное	ОСЗ Административно-торговое	419,0	370,0	39 000 000	есть	93 079	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_419.00_m_848978744
7	Июнь 2017	Москва, Чертановская 45ас1	цоколь, подвал	Встроенные ПСН	1 237,0	-	58 000 000	есть	46 888	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie1238_mpodfitnesmagaz_inproizvodstvo_970336800
8	Май 2017	Москва, Варшавское шоссе 125стр2а	2-х этажное	2 ОСЗ Административное	1 521,4	7 498,0	250 000 000,0	есть	164 322	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_dvuh_zdaniy_1521.4_m_1_085945030
9	Июнь 2017	Москва, район Зябликово, ул. Мусы Джалиля, 36К3	2-х этажное	ОСЗ Административное	1 269,0	н/д	113 300 000	есть	89 283	https://www.cian.ru/sale/commercial/149555875/
10	Июнь 2017	Москва, район Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 56С2	2-х этажное	ОСЗ Административное	1 817,0	3 000,0	142 000 000	есть	78 151	https://www.cian.ru/sale/commercial/158984954/
11	Июнь 2017	Москва, район Царицыно, Пролетарский просп., 24	4-х этажное	ОСЗ Административное	3 451,0	4 700,0	224 000 000	есть	64 909	https://www.cian.ru/sale/commercial/155014662/
12	Июнь 2017	Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 58К3	3-х этажное	ОСЗ Административное	1 355,0	4 230,0	405 720 000	есть	299 424	https://www.cian.ru/sale/commercial/158425248/
13	Июнь 2017	Москва, район Чертаново Центральное, Дорожная ул., 8к1	3-х этажное	ОСЗ Административное	6 731,0	7 451,0	980 000 000	есть	145 595	https://www.cian.ru/sale/commercial/158424184/
14	Июнь 2017	Москва, район Чертаново Северное, Варшавское ш., 120к3	2-х этажное	ОСЗ Административно-торговое	275,0	н/д	49 480 000	есть	179 927	https://www.cian.ru/sale/commercial/154521851/
15	Февраль 2017	Москва, район Бирюлево Западное, Мелитопольская ул., 1К2	4-х этажное	ОСЗ Административное	3 800,0	40 000,0	390 000 000	есть	102 632	https://www.cian.ru/sale/commercial/150863928/

Отчет № 1230/17 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
- расположенных по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5;
Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Этаж	Тип помещения	Площадь помещения, кв.м.	Площадь з.у., кв.м.	Стоимость, руб.	Наличие отдельного входа	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
									299 424	
									46 888	
									111 492	

Актуальные предложения по аренде административных площадей

Таблица 3.19

№ п/п	Дата предложения	Адрес	Площадь помещения, кв.м.	Отдельный вход	Этаж	Стоимость, руб./кв.м./год	Назначение	Источник
1	Июнь 2017	Москва, район Царицыно, Деловая ул., 18С1	327,0	есть	1	9 000	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/13719427/
2	Июнь 2017	Москва, район Москворечье-Сабурово, Котляковская ул., 6С7	385,9	нет	4	6 219	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/158695188/
3	Июнь 2017	Москва, район Чертаново Южное, Россошанская ул., 3А	222,0	нет	6	9 500	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/146190288/
4	Апрель 2017	Москва, район Бирюлево Западное, Медынская ул., 14А	255	нет	1	8 200	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/149782095/
5	Апрель 2017	Москва, район Зюзино, Азовская ул., 32	135,0	нет	6	7 203	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/151287819/
6	Июнь 2017	Москва, район Чертаново Северное, Чертановская ул., 7АС2	782,0	нет	5	8 800	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/157793154/
7	Июнь 2017	Москва, район Орехово-Борисово Северное, Домодедовская ул., вл4	847,0	нет	5	7 500	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/157793550/
8	Июнь 2017	Москва, район Орехово-Борисово Северное, Домодедовская ул., вл4	814,0	нет	4	7 500	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/157793544/
9	Июнь 2017	Москва, район Зюзино, Малая Юшуньская ул., 1К1	372,0	нет	5	15 000	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942780/
10	Июнь 2017	Москва, район Чертаново Центральное, Варшавское ш., 129к2	406,2	нет	3	13 000	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942168/
11	Июнь 2017	Москва, район Чертаново Северное, Варшавское ш., 125ЖК5	304,7	нет	9	14 700	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942522/
12	Июнь 2017	Москва, район Чертаново Северное, Дорожная ул., 1	337,0	нет	3	10 802	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942863/
13	Июнь 2017	Москва, район Москворечье-Сабурово, 1-й Варшавский проезд, 1АС2	209,7	нет	1	16 001	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942614/
14	Июнь 2017	Москва, район Бирюлево Восточное, 1-я Стекольная ул., 7к7	210,5	нет	2	6 000	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/156963014/
15	Июнь 2017	Москва, район Чертаново Северное, Варшавское ш., 125ЖК5	193,9	нет	8	14 700	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/158652730/
16	Июнь 2017	Москва, район Бирюлево Западное, Ступинский проезд, 7	200,0	нет	2	6 000	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/149218464/
17	Июнь 2017	Москва, район Бирюлево Западное, Ступинский проезд, 7	25,4	нет	4	8 400	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/159040005/
18	Июнь 2017	Москва, район Царицыно, Кавказский бул., 51С6	17,0	нет	2	12 000	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/155096521/
19	Июнь 2017	Москва, район Царицыно, Промышленная ул., 11С3	17,0	нет	3	10 596	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/158088046/
20	Июнь 2017	Москва, район Зюзино, Болотниковская ул., 18К1	1 800,0	ОСЗ	1-2	15 930	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/159002835/
21	Июнь 2017	Москва, район Нагорный, Варшавское ш., 79К2	16,2	нет	4	14 000	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/155922939/
22	Июнь 2017	Москва, район Царицыно, Кавказский бул., 51С6	87,6	нет	4	10 800	офисное	https://www.cian.ru/rent/commercial/154664078/
		Максимальное значение				16 001,0		
		Минимальное значение				6 000,0		
		Среднее значение				10 007,8		

Актуальные предложения по продаже земельных участков

Таблица 3.20

№ п/п	Дата	Адрес	Направление	Удаленность от МКАД	Разрешенное использование	Общая площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв. м	Коммуникации	Ссылка
1	Май 2017	Рязанская область, р-н Рыбновский, КП Раменки	Рязанское	170	ИЖС	38 400	11 520 000	300	все коммуникации подведены	https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3.84_ga_izhs_904058660
2	Июнь 2017	Рязанская область, Рыбное, в районе ул Садовая	Рязанское	180	ИЖС	40 000	6 000 000	150	по границе	https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_979694998
3	Июнь 2017	Рязанская область, с.Льгово	Рязанское	200	ИЖС	32 000	3 600 000	113	электричество	https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3.2_ga_izhs_820926375
4	Июнь 2017	Московская область, Луховицы городской округ, д. Клементьево	Рязанское	140	Под турбазу	70 000	8 800 000	126	электричество 15 квт	https://www.cian.ru/sale/suburban/158681718/
5	Июнь 2017	Рязанская область, Рыбновский район, д. Качаново	Рязанское	170	ЛПХ	10 000	550 000	55	по границе	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/31014759/
6	Июнь 2017	Рязанская область, Рыбновский район, д. Зеленинские Дворики	Рязанское	170	ИЖС	220 000	5 900 000	27	по границе	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/148854683/
7	Июнь 2017	Рязанская область, Рыбновский район, с. Константиново	Рязанское	170	ИЖС	11 000	55 000 000	5 000	трансформаторная подстанция 160 кВт, артезианская скважина, котельная. Участок огорожен	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/154195308/
8	Ноябрь 2016	Рязанская область, Рязанский район, с. Алканово	Рязанское	170	ИЖС	250 000	33 000 000	132	газ	https://ryazan.cian.ru/sale/suburban/2393721/
9	Июнь 2017	Рязанская область, Рыбное, поселок Дивово, Рязанской области, ВНИИ Коневодства	Рязанское	170	ИЖС	71 000	7 110 000	100	электричество	https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7.11_ga_izhs_885243235
10	Июнь 2017	Рязанская область, Рыбное	Рязанское	160	ИЖС	220 000	10 900 000	50	по границе	https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_izhs_728838692
		Максимальное значение						5 000		
		Минимальное значение						27		
		Среднее значение						605		

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

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

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

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

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Текущее использование объекта оценки в настоящее время – нежилое (административное) и земельные участки для ИЖС.

2. Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации объектов, как выполняющих общественные (административные) функции и для застройки ИЖС.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать в качестве нежилого здания офисного назначения и земельных участков для ИЖС.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая конструктивные особенности данного имущества, его географическое и экономическое расположение, а также текущее назначение, вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества по его текущему назначению, т. е.

Отчет № 1230/17 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
- расположенных по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5;
Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово

в качестве нежилого здания коммерческого назначения (административного) для объекта по адресу: г.
Москва, Каширское ш. 43 к. 5 и в качестве земельных участков для индивидуального жилищного
строительства находящихся в Рязанской области.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка любого объекта имущественных прав представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО № 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

5.1. Затратный подход

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

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

Затратный подход приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенного строительства, а также для объектов с незначительным износом.

Другая сторона этой ситуации заключается в том, что цены сделок опираются не на вероятные затраты, а на вероятные доходы, которые данный актив способен принести в перспективе и, разумеется, на аналогичные сделки, имеющие место на рынке. То есть стоимость, включающая издержки строительства, и рыночная стоимость объекта - различные понятия.

Теоретически эти величины совпадают только при условии сбалансированности спроса и предложения на рынке недвижимости и его стабильности. В действительности же таких абсолютных условий быть не может.

Таким образом, понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив - создаваемая стоимость не

всегда бывает адекватна понесенным затратам, и прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода, как в конкретном случае.

Оценщик в своих расчетах должен следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые учитываются в сделках субъектами рынка.

Помимо этого, не решаемой проблемой затратного подхода в данном случае следует считать отсутствие возможности корректного определения всех затрат на строительство рассматриваемого объекта недвижимости. Обусловлено это следующими положениями:

- не представляется возможным документально и обоснованно подтвердить затраты девелопера, связанные с получением всех разрешений на строительство и различных согласований, в частности, на получение технических условий для подключения к инженерным сетям города, а эти затраты могут составлять до 30-35 % от общей стоимости затрат на строительство;
- не учитывает затратный подход и наличие конкурентной среды, регулирующей соотношение спроса и предложения, что является основополагающим фактором при определении величины прибыли предпринимателя или внешнего устаревания.

Таким образом, информация, представляемая методом определения затрат, безусловно имеет важное значение для осуществляемого анализа, однако она не может быть основополагающей для рыночной стоимости объектов недвижимости подобных оцениваемому.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости недвижимого имущества.

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена Объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;

3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;

5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект представляет собой нежилые отдельно-стоящие здание административного назначения и земельные участки для ИЖС.

На рынке коммерческой недвижимости г. Москвы и Рязанской области присутствует достаточное количество выставленных на продажу подобных объектов.

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

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комнаты, квартиры, офиса, парковочного места, гаража в кооперативе и т.п.).

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. с целью извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе Оценщик счел возможным применить методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества в части объекта- здания, расположенного в г. Москва

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

З. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным инвестиционным характеристикам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Оцениваемый в настоящем Отчете объект представляет собой административное здание.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются наличие необходимой инфраструктуры, месторасположения.

Основным критерием отбора аналогов было совпадение или приближение к площади Объекта оценки, а так же расположение в районах, сопоставимых по транспортной доступности, интенсивности движения и коммерческой привлекательности.

6.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже № 6.1.

Выбранные объекты-аналоги

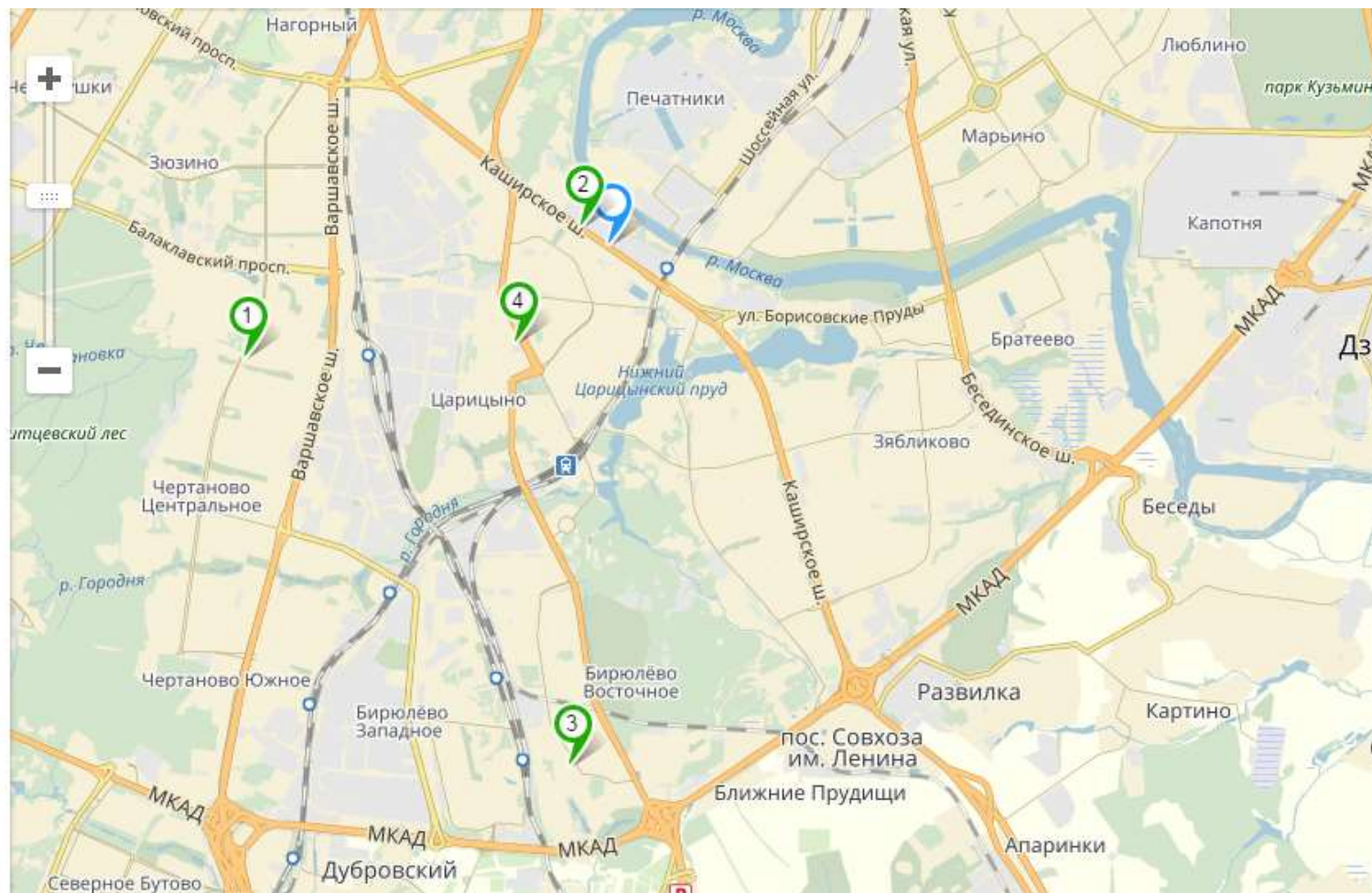
Таблица 6.1.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		Портал "Авито"	Портал "Авито"	Портал "Циан"	Портал "Циан"
Ссылка на сайт		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_1-linii5min_metro_1062032804	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4150_m_1139359985	https://www.cian.ru/sale/commercia/1/158984954/	https://www.cian.ru/sale/commercia/1/155014662/
Телефон		915 072-93-03	925 806-20-98	903 664-75-72	495 765-40-29, 965 403-15-81
Контактное лицо		Специалист	Специалист	Специалист	Специалист
Тип цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	-	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Оцениваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Степень готовности	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию	Введен в эксплуатацию
Тип объекта	ОСЗ коммерческого назначения	ОСЗ Административное	ОСЗ Административное	ОСЗ Административное	ОСЗ Административное
Местоположение	РФ, г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5	Москва, ул Чертановская, 7А	Москва, Каширское шоссе, д. 39	Москва, район Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 56С2	Москва, район Царицыно, Пролетарский просп., 24
Коммуникации	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление	Электричество, водопровод, канализация, отопление
Локальное месторасположение	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	938,0	6 380,0	4 150,0	1 817,0	3 451,0
Площадь земельного участка равна площади застройки, кв.м.	1 800,00	2 369,0	4 150,0	3 000,0	4 700,0
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное состояние, требуется ремонт	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Состояние внутренней отделки	Стандартная офисная отделка, требуется косметический ремонт	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется
Цена предложения с НДС, рублей с учетом прав землепользования		350 000 000	295 000 000	142 000 000	224 000 000

Описание

Список объектов

- ④ Аналог №4, Москва, Пролетарский проспек...
- ③ Аналог №3, Москва, Бирюлёвская улица, ...
- ② Аналог №2, Москва, Каширское шоссе, 39
- ① Аналог №1, Москва, Чертановская улица, ...
- Объект оценки, Москва, Каширское шоссе, ...



Обоснование корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

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

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировка на цену предложения Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД-20 май 2017, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2017. – 17 с. Скидки на торг при продаже объектов офисного назначения в Москве составляет от 10% до 12%.

Таблица 6.2.

СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 12,0%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги находятся в ЮАО г. Москвы в пределах между ТТК и МКАД, таким образом объект оценки и аналоги сопоставимы введением корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь помещений

По данным риэлтерских агентств объекты с меньшей общей площадью имеют более высокое значение удельной стоимости.

Корректировка на площадь вводилась на основании данных определялась на основании справочника оценщика недвижимости 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 134.

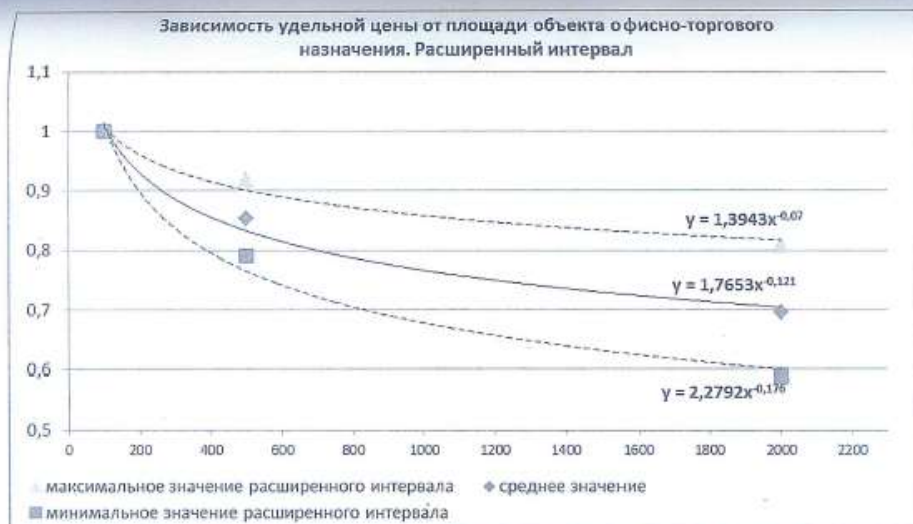
Таблица 6.3.



Рис. 60.³

³ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

134



Данная формула отражает зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Итоговая поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на общую площадь строений;

C_{OO} – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта-аналога.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 6.4.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м	938,00	6 380,00	4 150,00	1 817,00	3 451,00
Значение Y	0,784	0,631	0,662	0,727	0,676
Значение корректировки	0%	24%	18%	8%	16%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости - 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 185.

Матрицы коэффициентов

Таблица 6.5.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таблица 6.6.

Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисно-торговая отделка, ремонт не требуется
Значение корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка на состояние здания

Корректировка на состояние здания определяется экспертно, на основании осмотра здания и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние. Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости - 2016 Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016г. стр. 174.

Матрицы коэффициентов

Таблица 6.7.

Цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Таблица 6.8.

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Удовлетворительное состояние, требуется ремонт	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется	Хорошее состояние, ремонт не требуется
Значение корректировки	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80
Корректировка на техническое состояние	-	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%

Все описанные выше корректировки являются независимыми процентными и (или) стоимостными корректировками, сложив которые была получена общая корректировка, которую необходимо применить к цене предложения объектов-аналогов.

После применения всех корректировок, был получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации.

Расчет коэффициента вариации

Расчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв. м. при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left(C_r^{nood} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k}}$$

Таблица 6.9.

Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20% Объект оценки №1	V (Вариация)	8,57%
--	--------------	-------

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,30, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S-M) / ((N-1) \times S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

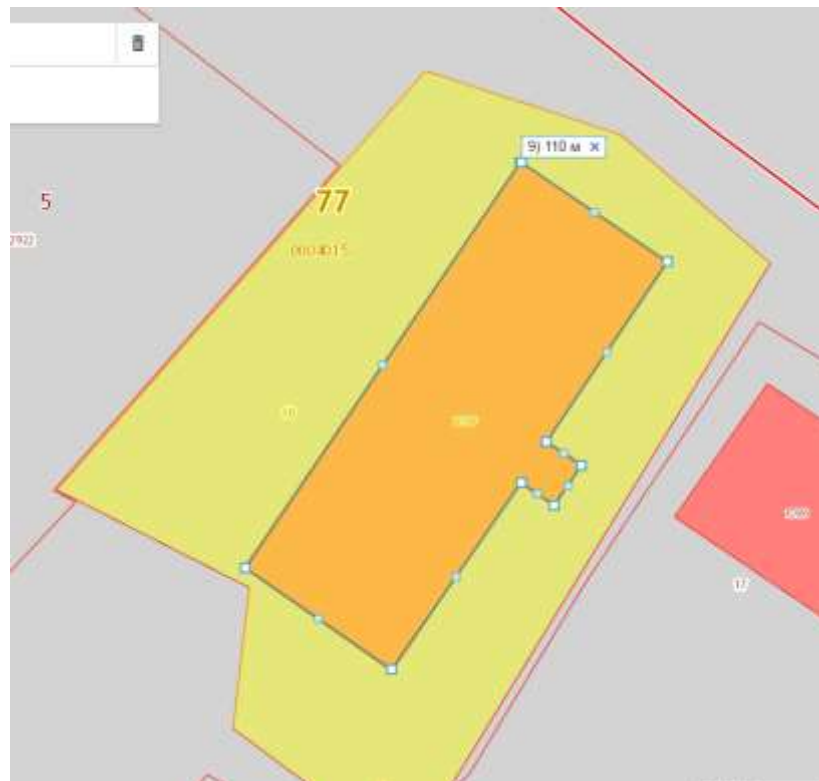
N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 6.10. Объект оценки

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.	350 000 000	295 000 000	142 000 000	224 000 000
Общая площадь зданий, кв.м.	6 380	4 150	1 817	3 451
Цена предложения 1 кв.м. зданий, руб.	54 859	71 084	78 151	64 909
Корректировка на уторговывание, %	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Корректировка на дату продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на правовой статус, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на тип объекта, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на выход на 1 линию, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь, %	24,0%	18,0%	8,0%	16,0%
Корректировка на техническое состояние здания, %	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Итоговая процентная корректировка	-8,0%	-14,0%	-24,0%	-16,0%
Скорректированная цена №1, руб.	50 470	61 132	59 395	54 524
Коэффициент вариации, %				8,57%
Количество корректировок	3	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по количеству корректировок, руб.				56 380
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	8,0%	14,0%	24,0%	16,0%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	29,03%	25,81%	20,43%	24,73%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены, руб.				56 048
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб. объекта оценки				56 214
Общая площадь здания, кв.м.				938,0
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с НДС с учетом прав землепользования				52 728 732
Стоимость земельного участка под пятном застройки				9 614 112
Итоговая стоимость объекта оценки, руб. без учета прав землепользования, округленно				43 115 000

Расчет пятна застройки земельного участка под зданием не включенного в состав объекта оценки:



Рыночная стоимость земельного участка под зданием составляет $19\,640\,988 / 1800 = 17\,673$ руб./кв. м.

$544\text{ кв.м.} * 17\,673\text{ руб./кв. м} = 9\,614\,112\text{ руб.}$

Методы оценки рыночной стоимости права пользования земельными участками

При оценке рыночной стоимости земельных участков существуют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 6.11

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому.	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде.
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты.
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. IV-20).

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение настоящей работы, наличие необходимой информации, положения проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и т. д., в конкретном случае целесообразно определить стоимость оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

6.2. Определение рыночной стоимости права пользования оцениваемым земельным участком Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице ниже. Единица сравнения – 1 кв.м.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиками было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельного участка:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

С целью выявления аналогов оцениваемых земельных участков был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 аналога.

Как видно из исходных данных, объекты аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на коммуникации;
- Корректировка на площадь.

Корректировка на цену предложения Данная поправка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Исходный объект	Жилое		Дачное		Особняк		Приватизация/коммунальный		Исходная стоимость	Измененная стоимость
	Адрес	Площадь	Адрес	Площадь	Адрес	Площадь	Адрес	Площадь		
Среднее по рыночным ценам в г. Москва										
Рязань	8,8	7,32	7,8	9,17	9,9	9,12	7,0	11,14	8,13	
Калужская	13,14	18,3	10,11	9,7	12,1	12,0	10,0	13,15	11,7	10,14
Владимирская	5,7	6,11	7,6	8,2	8,8	8,12	8,6	11,13	10,14	
Рязань	18,1	18,1	20,1	19,15	21,5	19,6	18,15	17,0	17,0	
Москва	15,2	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1
Калужская	7,2	7,15	7,6	8,1	8,1	8,1	8,1	10,15	10,15	10,15
Рязань на Дале	17,1	18,1	18,1	19,1	20,1	20,1	20,1	17,1	17,1	17,1
К. Шадринск	17,1	18,1	18,1	19,1	20,1	20,1	20,1	17,1	17,1	17,1
С. Шадринск	17,1	18,1	18,1	19,1	20,1	20,1	20,1	17,1	17,1	17,1
Среднее по рыночным ценам в г. Москва										
Жилое	8,8	7,32	7,8	9,17	9,9	9,12	7,0	11,14	8,13	10,0
Среднее по рыночным ценам в г. Москва										
Рязань	8,8	7,32	7,8	9,17	9,9	9,12	7,0	11,14	8,13	10,0
Калужская	13,14	18,3	10,11	9,7	12,1	12,0	10,0	13,15	11,7	10,14
Владимирская	5,7	6,11	7,6	8,2	8,8	8,12	8,6	11,13	10,14	
Рязань	18,1	18,1	20,1	19,15	21,5	19,6	18,15	17,0	17,0	
Москва	15,2	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1
Калужская	7,2	7,15	7,6	8,1	8,1	8,1	8,1	10,15	10,15	10,15
Рязань на Дале	17,1	18,1	18,1	19,1	20,1	20,1	20,1	17,1	17,1	17,1
К. Шадринск	17,1	18,1	18,1	19,1	20,1	20,1	20,1	17,1	17,1	17,1
С. Шадринск	17,1	18,1	18,1	19,1	20,1	20,1	20,1	17,1	17,1	17,1
Среднее по рыночным ценам в г. Москва										
Жилое	8,8	7,32	7,8	9,17	9,9	9,12	7,0	11,14	8,13	10,0

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также низкий спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 20% для земельных участков расположенных в Рязанской области.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 4 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г. ст.147.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 6.12. Среднее значение масштабного фактора

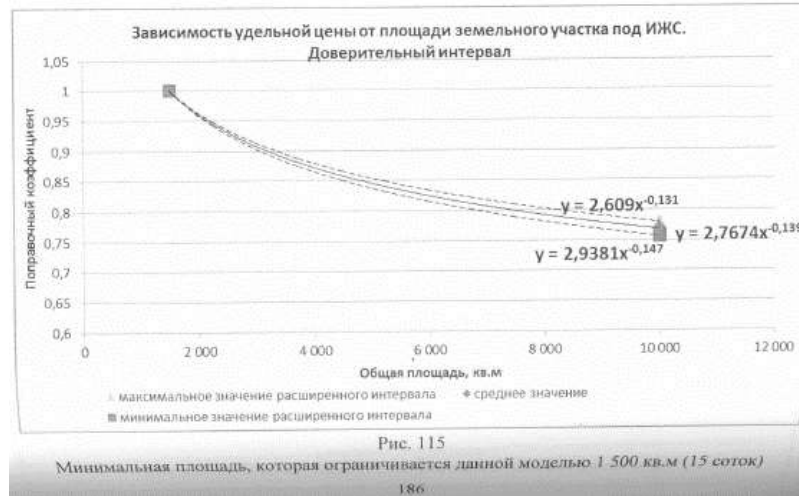


Таблица 6.13.

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	96 000,0	32 000,0	40 000,0	220 000,0
Значение	15,86574407	13,49968454	13,94984532	17,92266995
Корректировка,	-	-0,149130071	-0,120756943	0,129645724
Корректировка, %	-	-14,9%	-12,1%	13,0%

Таблица 6.14.

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	80 000,0	32 000,0	40 000,0	220 000,0
Значение	15,44616968	13,49968454	13,94984532	17,92266995
Корректировка,	-	-0,126017335	-0,09687349	0,160331029
Корректировка, %	-	-12,6%	-9,7%	16,0%

Корректировка на наличие водных объектов и лесных массивов.

Пример расчета величины корректировки на наличие леса вблизи земельных участков под ИЖС. Наличие рядом с участком леса влияет на стоимость Объекта оценки (земельного участка под ИЖС с улучшениями). В данном случае, под наличием леса, понимается шаговая доступность до него. По данным риэлторских компаний стоимость земельного участка в зависимости от расположения и качества деревьев, несоизмеримо выше стоимости земельных участков без деревьев или вдали от леса. По данным компании «Элит-Строй» по Киевскому направлению — на 20–50%. Интерес девелоперов к лесным участкам не иссякает, поскольку стоимость возводимых на них домовладений увеличивается если не вдвое, то по крайней мере на 40–50%. По данным компании Blackwood, в среднем по рынку удорожание земли в зависимости от наличия леса составляет порядка 20–30%. При этом загородный дом, расположенный на опушке леса, стоит примерно на 15% дороже расположенного в поле или на окраине поселения.

С учетом вышесказанного, применительно к Объекту оценки, на основании метода парных продаж было получено среднее значение корректировки на наличие леса в шаговой доступности, расчет которой представлен в нижеследующей таблице⁹.

⁹ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/3f022eed642b42005ade778aa8627359127f29b7c07c93e09f9aeb3b2b92a65a/%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%B8%D0%B5+%D0%BB%D0%B5%D1%81%D0%B0+%D0%B2%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B8+%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B0+%D0%BF%D0%BE%D0%B4+%D0%98%D0%96%D0%A1.pdf>



корректировки при наличии параметра у Объекта оценки и отсутствии его у объекта-аналога, %	
Среднее значение корректировки при наличии параметра у объекта-аналога и отсутствии его у Объекта оценки, со знаком "-", %	-10,21%

Таблица 1. Расчет значения корректировки на наличие леса вблизи участка

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, п. Турово, 19 км от МКАД по Волоколамскому ш.	Московская область, п. Снегири, 18 км от МКАД по Волоколамскому ш.	Московская область, д. Надовражино, 20 км от МКАД по Волоколамскому ш.	Московская область, д. Рождествено, 19 км от МКАД по Волоколамскому ш.
Площадь, соток	10	10	10	10
Описание	Коммуникации по границе участка, лес по границе	Коммуникации по границе участка	Живописное место, пруды, коммуникации по границе участка, выход в лес	Живописное место, пруд, коммуникации по границе участка
Источник	Информационный ресурс "RealTo", 8(916)120-3428	Информационный ресурс "RealTo", 8(901)531-6839	Информационный ресурс "RealTo", 799-9329, 8(926)776-6481	Информационный ресурс "RealTo", 798-1179, 8(903)755-9338
Стоимость, руб.	3 307 000	3 000 000	4 500 000	4 000 000
Стоимость, руб./сотка	330 700	300 000	450 000	400 000
Значение корректировки при наличии параметра у Объекта оценки и отсутствии его у объекта-аналога, %	10,23%		12,50%	
Значение корректировки при наличии параметра у объекта-аналога и отсутствии его у Объекта оценки, со знаком "-", %	-9,28%		-11,11%	
Среднее значение	11,37%			

¹ Источник: <http://www.im.ru/articles/13968.html>

² Источник информации: <http://www.im.ru/articles/8493.html>

Наличие водоема¹⁰ вблизи земельного участка также влияет на его стоимость в сторону удорожания. В рамках данного отчета Оценщиками учитывалось влияние наличия водоема в шаговой доступности от участка, при этом во внимание принимались только крупные водные объекты. Например, в непосредственной близости от Объекта оценки располагается река Сосенка, но она относится к малым рекам, и в районе Объекта оценки представляет собой мелкий ручей, и в данном случае не может являться показателем наличия водоема. А в шаговой доступности (≈ 500 м) находится большой пруд, который является показателем наличия водоема вблизи участка.

¹⁰ <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/c890d09deacbbd30098ec826f97e7a583a01070a380a052307fd235cb03dbeac/%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%80%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0+%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%B8%D0%B5+%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B5%D0%BC%D0%B0+%D0%B2%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B8+%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE+%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%B0+%D0%BF%D0%BE%D0%B4+%D0%98%D0%96%D0%A1.pdf>

По данным недавних исследований, согласно мнению экспертов¹, наличие собственного водоема дает поселку неоспоримые конкурентные преимущества на рынке, а также возможность повысить цены за квадратный метр жилья в среднем на 10-15%.

В связи с вышесказанным, методом парных продаж Оценщиками было получено значение корректировки на наличие водоема в шаговой доступности от участка, расчет которой представлен в таблице № 1 ниже.

Таблица 1. Расчет корректировки на наличие водоема

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, д. Ляхово, 50 км от МКАД по Каширскому ш.	Московская область, д. Михнево, 50 км от МКАД по Каширскому ш.	Московская область, п. Ивушкино, 37 км от МКАД по Каширскому ш.	Московская область, д. Уварово, 37 км от МКАД по Каширскому ш.
Площадь, соток	12	10	15,5	11
Описание	Коммуникации по границе, лес, асфальтированный подъезд, большой пруд	Коммуникации по границе, лес, асфальтированный подъезд	Коммуникации по границе, лес, охрана, подъезд, на берегу р. Северка	Коммуникации по границе, лес, охрана, подъезд
Источник	Информационный ресурс "RealTo", 8(903)720-8798	Информационный ресурс "RealTo", 8(915)300-1929	Информационный ресурс "RealTo", 646-0218, www.ivushkino.ru	Информационный ресурс "RealTo", 8(903)797-7572
Стоимость, руб.	1 600 000	900 000	1 731 350	1 100 000
Стоимость, руб./сотка	208 300	180 000	111 700	100 000
Значение корректировки при наличии параметра у Объекта оценки и отсутствии его у объекта-аналога, %	15,72%		11,70%	
Значение корректировки при наличии параметра у объекта-аналога и отсутствии его у Объекта оценки, со знаком "-", %	-13,59%		-10,47%	
Среднее значение корректировки при наличии параметра у Объекта оценки и отсутствии его у объекта-аналога, %	13,71%			
Среднее значение корректировки при наличии параметра у объекта-аналога и отсутствии его у Объекта оценки, со знаком "-", %	-12,03%			

Объект оценки и аналог №3 не имеют на своей территории лесные деревья и выхода к водным объектам, а аналоги №1,2 имеют выход к водным объектам. Таким образом требуется введение понижающей корректировки для аналогов №1,2 в размере -12,03%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключение коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д. Наиболее важно обеспечение газом, как наиболее дорогостоящее и сложное в подведении. Присутствие электричества и водопровода при прочих равных условиях не столь явно сказывается на стоимости.

Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2016 г., в размере – 19,0% к аналогу №1.

Таблица 62 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,10	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,10	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,24

217

Таблица 6.15.

Наименование	Объект оценки №1, 2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	по границе	электричество	по границе	по границе
Корректировка,	1,00	1-1,19	1,00	1,00
Корректировка, %	*-	-19,00%	0%	0%

Корректировка на тип населённого пункта:

Объект оценки расположен значительно дальше от областного центра, в малонаселённом пункте, чем аналоги, необходима корректировка. Корректировка принята по данным результатов исследования рынка, опубликованного в «Справочник оценщика недвижимости» - Н.Новгород, 2016 г., в размере – 21,4% для аналога №2.

Корректировка на вид права

Вид права на объект оценки и аналоги является право собственности, введение корректировки не требуется.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (издание 3, Нижний Новгород 2016г.). Корректировка вносилась на основании данных таблицы ниже.

Таблица 6.16. Среднее значение корректировки на вид права

Таблица 41 (продолжение)

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	0,86	0,85	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	0,75	0,78

Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 сотки при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood} - \frac{(\sum_{r=1}^k C_r^{nood})^2}{k}}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nood}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,30.

Таблица 6.17.

Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20% Объект оценки №1	V (Вариация)	18,24%
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20% Объект оценки №2	V (Вариация)	14,65%

Коэффициент вариации, рассчитанный выше, входят в диапазон значений до 0,35, поэтому выборку можно считать однородной и применять в расчетах.

Метод согласования скорректированных стоимостей объектов аналогов в рамках сравнительного подхода.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлены далее в табличном виде.

Таблица 6.18. Описание объекта оценки и подобранных аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Источник информации	-	https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_2_ga_izhs_820926375	https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_979694998	https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_izhs_728838692
Контакты продавца	-	920 974-43-08	926 277-41-23	900-969-22-02
Местоположение	Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Легово	Рязанская область, с.Льгово	Рязанская область, Рыбное, в районе ул Садовая	Рязанская область, Рыбное
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения/актуальность объявления	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Категория земель	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Площадь, соток	96 000 - 80 000	32 000	40 000	220 000
Наличие водных объектов и лесных массивов	Отсутствует	Близость к реке	Близость к реке	Отсутствует
Наличие коммуникаций	по границе	электричество	по границе	по границе

Отчет № 1230/17 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества
- расположенных по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5:
Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летова

Стоимость, руб.		3 600 000	6 000 000	10 900 000
Стоимость, руб./сотка		113	150	50

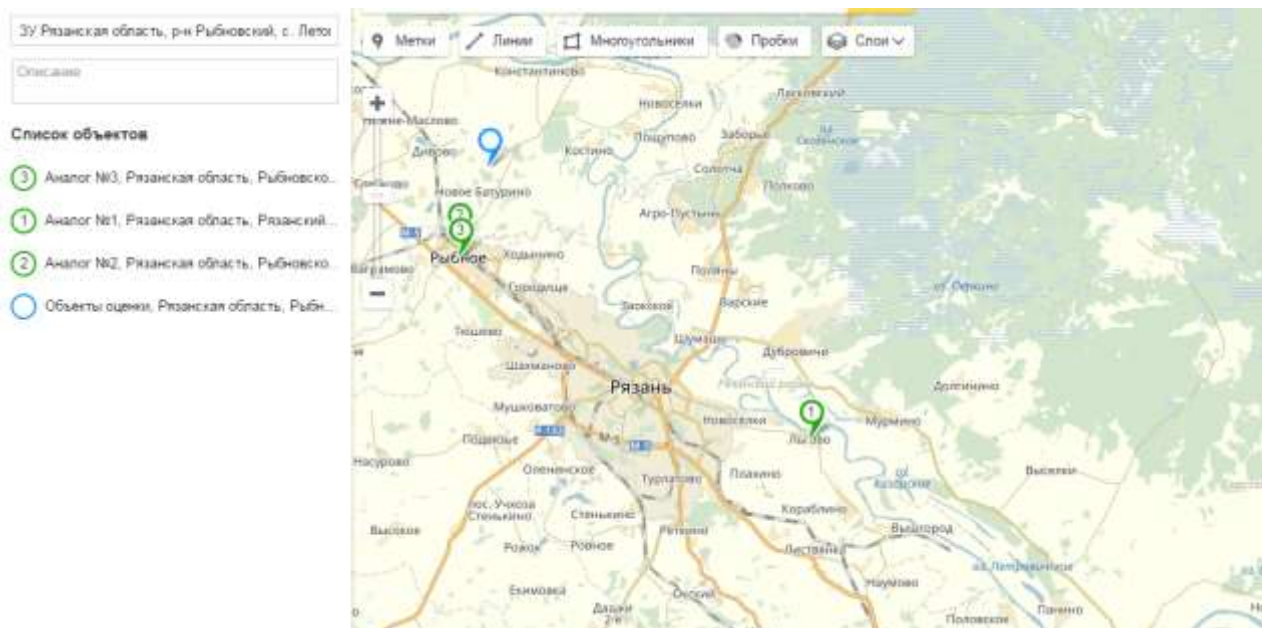


Таблица 6.19. Расчёт рыночной стоимости земельного участка 96 000,00 кв.м.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м	40 000,0	32 000,0	220 000,0
Цена предложения, руб.	6 000 000	3 600 000	10 900 000
Корректировка на наличие благоустройства на земельном участке, руб.	0,0	0,0	0,0
Корректировка на разрешенное использование, руб.	0,0	0,0	0,0
Стоимость участка с улучшениями, руб.	6 000 000	3 600 000	10 900 000
Стоимость за кв.м., руб.	150	113	50
Корректировка на торг, %	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Корректировка на дату предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на расположение участка в охраняемом коттеджном поселке, %	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	-20,0%	0,0%
Корректировка на наличие водных объектов и лесных массивов, %	-12,3%	-12,3%	0,0%
Корректировка на коммуникации, %	-19,00%	0,0%	0,0%
Корректировка на размер земельного участка, %	-14,9%	-12,1%	13,0%
Итоговая процентная корректировка	-66,2%	-64,4%	-7,0%
Скорректированная цена 1, руб.	51	40	47
Коэффициент вариации, %		12,10%	
Количество корректировок	4	4	2
Удельный вес по количеству корректировок	0,30000	0,30000	0,40000
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.		46,10	
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	66,0%	64,6%	6,0%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	0,25842	0,26354	0,47804
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.		46	
Средняя скорректированная стоимость кв.м., руб.		46	
Общая площадь земельного участка, кв.м.		96 000,00	
Рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.		4 416 000	

Таблица 6.20. Расчёт рыночной стоимости земельных участков площадью 80 000,00 кв. м.

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь участка, кв.м	40 000,0	32 000,0	220 000,0
Цена предложения, руб.	6 000 000	3 600 000	10 900 000
Корректировка на наличие благоустройства на земельном участке, руб.	0,0	0,0	0,0
Корректировка на разрешенное использование, руб.	0,0	0,0	0,0
Стоимость участка с улучшениями, руб.	6 000 000	3 600 000	10 900 000
Стоимость за кв.м., руб.	150	113	50
Корректировка на торг, %	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Корректировка на дату предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на расположение участка в охраняемом коттеджном поселке, %	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %	0,0%	-21,4%	0,0%
Корректировка на наличие водных объектов и лесных массивов, %	-12,3%	-12,3%	0,0%
Корректировка на коммуникации, %	-19,00%	0,0%	0,0%
Корректировка на размер земельного участка, %	-12,6%	-9,7%	16,0%
Итоговая процентная корректировка	-63,9%	-63,4%	-4,0%
Скорректированная цена 1, руб.	54	41	48
Коэффициент вариации, %		13,65%	
Количество корректировок	4	4	2
Удельный вес по количеству корректировок	0,30000	0,30000	0,40000
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.		47,70	
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	64,0%	63,7%	4,0%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	0,25702	0,25816	0,48481
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.		48	
Средняя скорректированная стоимость кв.м., руб.		48	
Общая площадь земельного участка, кв.м.		80 000,00	
Рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.		3 840 000	

Значение суммарной корректировки по объектам-аналогам составляет более 30% от первоначальной цены. Принятие данных объектов недвижимости в качестве аналогов, обусловлено недостатком предложений земельных участков сопоставимого разрешенного использования предлагаемых на правах собственности/аренды, сопоставимых по площади и району расположения.

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Адрес	Разрешенное использование	кад. №	Площадь	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.
г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5	Нежилое здание	77:05:0004015:1019	938	43 115 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:948	96 000,00	4 416 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:955	80 000,00	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:956	80 000,00	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:957	80 000,00	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:958	80 000,00	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:959	80 000,00	3 840 000

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-аналогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

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

где:

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

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

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

7.1. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу. Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации. В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов;
- этаж расположения.

Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды

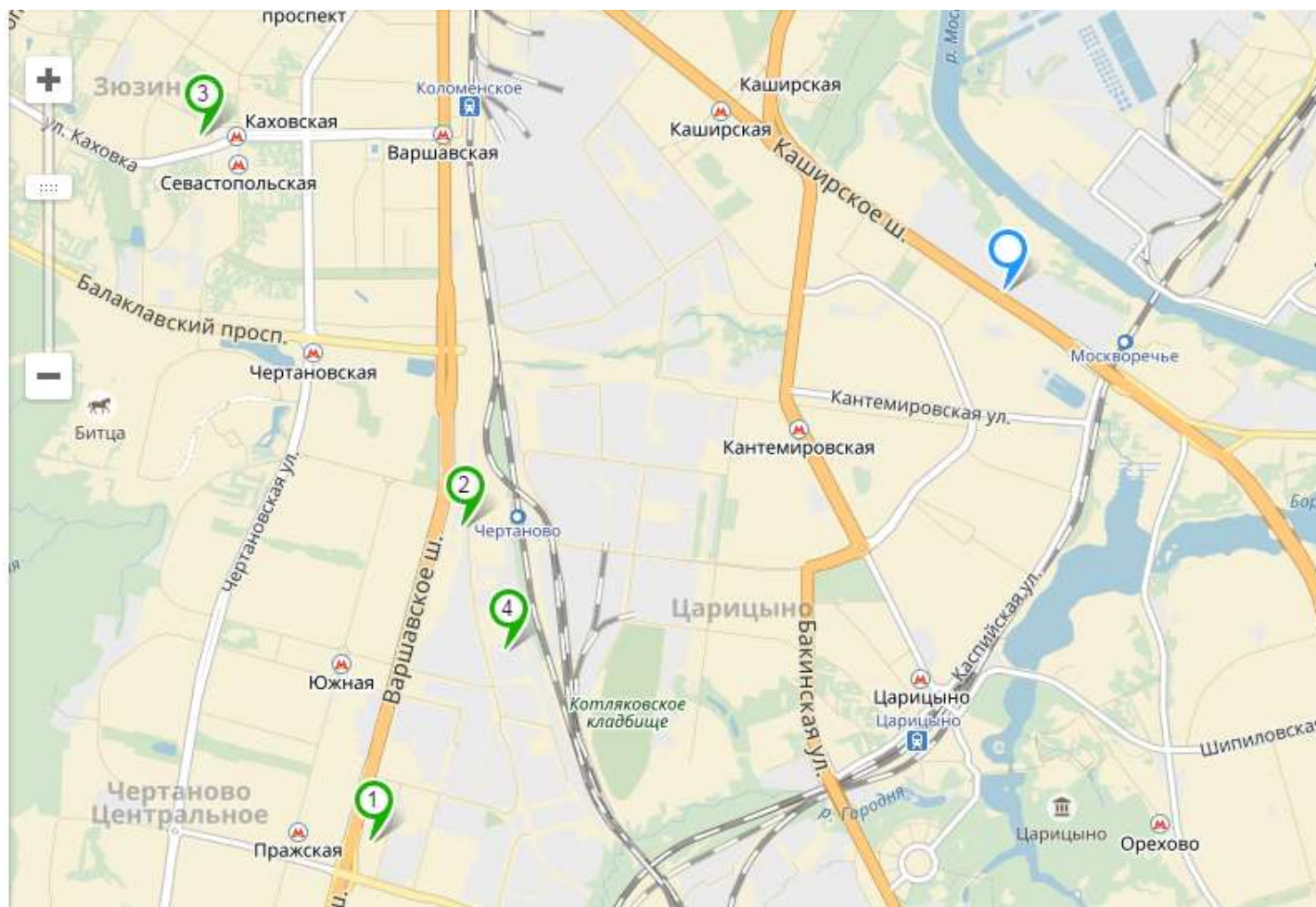
Таблица 7.1. Объект оценки

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942168/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942522/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942780/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158942863/
Контакты продавца	-	495 648-62-84	95 648-62-84	495 648-62-84	495 648-62-84
Адрес месторасположения	РФ, г. Москва, Каширское ш., д. 45, корп. 3	Москва, район Чертаново Центральное, Варшавское ш., 129к2	Москва, район Чертаново Северное, Варшавское ш., 125ЖК5	Москва, район Зюзино, Малая Юшуньская ул., 1К1	Москва, район Чертаново Северное, Дорожная ул., 1
Локальное месторасположение	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Дата предложения/ актуальность объявления	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Переданные имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Объемно-планировочные и технические характеристики		3 этаж Административно здания	9 этаж Административно здания	5 этаж Административно здания	3 этаж Административно здания
Общая площадь, в т.ч.	938,0	406,2	304,7	372,0	337,0
Площадь помещений 1-го этажа	469,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений выше 1-го этажа	469,0	406,2	304,7	372,0	337,0
Площадь помещений цокольный этаж	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в подвале	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Состояние объекта	Стандартная офисная отделка, требуется косметический ремонт	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	439 915	373 258	465 000	303 300
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	1 083	1 225	1 250	900
Предложение, руб. кв. м в год	-	13 000	14 700	15 000	10 802

Описание

Список объектов

- ④ Аналог №4, Москва, Дорожная улица, 1
- ③ Аналог №3, Москва, Малая Юшуньская ул...
- ② Аналог №2, Москва, Варшавское шоссе, 1...
- ① Аналог №1, Москва, Варшавское шоссе, 1...
- Объект оценки, Москва, Каширское шоссе,...



Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

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

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи/сдачи в аренду

Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Определяя цены предложения земельных участков под коммерческое строительство, риэлтерские компании изначально закладывают некоторый запас стоимости для последующего торга.

По данным «Сборника рыночных корректировок» СРД-20 май 2017, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», 2017. – 17 с. Скидки на торг при аренде объектов офисного назначения в г. Москва составляют в среднем, 7,0%-9,0%.

СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 7,0%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и аналоги находятся в ЮАО г. Москвы в пределах между ТТК и МКАД, таким образом объект оценки и аналоги сопоставимы введение корректировки не требуется.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Общая площадь помещений

Данная корректировка не применяется, так как объекты недвижимости могут сдаваться в аренду по частям.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и Корректировка на качество помещений определяется экспертно, на основании осмотра помещений и анализа затрат на их приведение в одинаковое состояние.

Величина корректировки на состояние отделки была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 133 с.

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Таблица 7.4. Корректировка на состояние

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Техническое состояние	Стандартная офисная отделка, требуется косметический ремонт	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется	Стандартная офисная отделка, ремонт не требуется
Средний физический износ	0,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%

Корректировка на назначение помещений

Объекты оценки и объект аналога встроенные помещения, введения корректировки не требуется.

Корректировка на тип объекта определена на основании справочника оценщика недвижимости -2016 Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2016 г. стр. 243.

Значения корректировок (усредненные по городам России) и границы доверительных интервалов

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <20% Объект оценки №1	V (Вариация)	14,42%
--	--------------	--------

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора¹¹ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;
- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$Kз = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

Величина недозагрузки была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости. Том 2, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2016.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016. – 215 с., для расчетов использовано минимальное значение доверительного интервала на уровне 11,7%.

¹¹ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

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

Таблица 68

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

Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% - 17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% - 18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3% - 17,0%

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого здания в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника. Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), для офисно-торговой

недвижимости уровень операционных расходов находится в диапазоне от 12,5% до 23,4% от потенциального валового дохода.

Таблица 7.7.

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

Для расчетов использовалось значение 12,5%.

7.2. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Норма прибыли на вложенный капитал} + \text{Норма возврата вложенного капитала.}$$

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + r_a + r_l + \text{Пр},$$

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

Пр – премия (надбавка) за региональный риск.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

В дальнейших расчетах, Оценщиком принято решение использовать ставку капитализации рассчитанную путем кумулятивного построения, поскольку данный расчет максимально учитывает индивидуальные параметры помещений Объекта оценки.

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению долгосрочных рублевых ценных бумаг.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ. 8,89 % - средняя эффективная доходность ОФЗ к (источник - http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?PrId=zycy&date=13.06.2017)



Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчет показателя риска инвестирования средств в оцениваемый объект

Таблица 7.8.

Вид риска	Уровень риска (%)				
	1	2	3	4	5
Систематический риск					
Ухудшение общей экономической ситуации (темпы экономического роста)		1			
Уровень и темпы изменения инфляции		1			
Изменение федерального или местного законодательства (введение в действие различных ограничений)	1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	1				
Местоположение (глобальное и локальное)	1				
Количество наблюдений	3	2	0	0	0
Взвешенная сумма	3	4	0	0	0
Сумма взвешенных	7				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	1,4				
Несистематический риск					
Ускоренный износ здания	1				
Неполучение арендных платежей	1				
Неэффективный менеджмент	1				
Финансовые проверки	1				
Количество наблюдений	4	0	0	0	0
Взвешенная сумма	4	0	0	0	0
Сумма взвешенных	4				
Количество факторов	5				
Средневзвешенная величина	0,8				
ИТОГО	2,20				

Риск низкой ликвидности (). Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$r_i = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{р.эксп}}/12\text{МЕС}}}$$

где:

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен в размере от 4 до 8 месяцев в зависимости от типа объекта.

СРД-20, май 2017 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

Использование: при учете ликвидности
недвижимости в расчетах.
Приведены отдельные данные, полученные
по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет, из периодических изданий по
недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
Квартиры							
1	1-комнатные квартиры						
	Москва	0,3...1,1	1...2,2	1,5...3,0	3...6	3...5	2...4
	Санкт-Петербург	0,5...1,2	1,3...2,8	1,8...3,5	4,5...6	4...6	2...6
	Екатеринбург				3...4,5	3...4	3...4
2	2-комнатные квартиры						
	Москва	0,5...1,5	2,5...4,5	3...5	4,5...7	4...6	3...5
	Санкт-Петербург		1,8...5		5...7	4...7	3...6
	Екатеринбург		3...6		4,5...7	4...6	4...6
3	3 и более-комнатные квартиры						
	Москва		4...6,9	4...7,5	6...8	6...7	5...6
	Санкт-Петербург		3...8	3...9	5...10	4...8	4...6
	Екатеринбург				5...8	4...6	3...5
Земельные участки							
1	Под дачное строительство						
	Московская область	1,5...4,5	3...7		4...9	4...6	3...5
	Тульская область		5...9		5...11		
2	Под офисные и торговые цели						
	Москва		1...3		2...5	2...4	2...4
	Московская область (торговые цели)		4...8		6...9	6...8	5...6
3	Под производственно-складские цели						
	Москва		2...5		4...8	4...6	4...7
	Московская область		6...10		8...12	7...10	6...10
Помещения (здания)							
1	Производственные						
	Иркутск	3...9,9			5...9		6...8
	Киров	6,1...10,8			4,5...5,5		7...9
	Москва	0,8...5,5	5...11	6...10	6...12	6...9	6...9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...4,4	6...12	5...10	8...12	8...10	6...9
	Санкт-Петербург				6...10	5...8	5...9
2	Торговые						
	Иркутск	0,7...1,7		2...3	4...8	4...6	3...5
	Киров	2...4			4...7	4...5	4...5
	Москва	0,3...4,8	2...7	3,5...8	4,5...9	4...8	3...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...2,8	1...6	2...8	5...9	5...8	4...7
3	Офисные						
	Москва		5...10	5...12	6...10	4...8	4...6
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6...12		8...11	8...10	7...11
	Иркутск				4...6	3...5	-
	Санкт-Петербург				7...10	5...8	4...7
4	Гостиницы						
	Москва		9...14		7...9	7...8	7...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		8...16		9...12	9...11	8...12

Таким образом, риск низкой ликвидности составит:

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 7.9

Срок экспозиции, мес.	6
Риск низкой ликвидности, коэфф.	4,17

Норма возврата капитала (recapture rate) - это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга;
- аннуитетным методом (методом Инвуда);
- методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда.

Расчет остаточного срока службы здания выполняется исходя из года постройки и года реконструкции и типичного срока службы зданий.

Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Нормативный срок службы здания, в котором расположены помещения Объекта оценки, был определен на основании «Нормативных усредненных сроков службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования (Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.)». Таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Хоскольда, составит:

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 7.10

Наименование	Год постройки	Типичный срок, лет	Оставшийся срок жизни	Безрисковая ставка	Норма возврата капитала
Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 938 кв. м	1951	100	34	8,89%	0,5200%

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 7.14

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 7.11

Наименование	Административное здание, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 938 кв. м
Риски вложения в недвижимость	2,20%
Безрисковая ставка	8,89%
Риск низкой ликвидности	4,17%
Ставка дисконтирования	15,260%
Норма возврата	0,5200%
Коэффициент капитализации	15,7800%

7.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.12

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Общая площадь	кв. м	S	938
Арендпригодная площадь	кв. м	Собщ-Свспом	750
Ставка арендной платы, руб., с учетом НДС	руб./кв. м	АП	11 492
ПВД	руб.	ПВД=АП*S	8 619 000
Потери от недозагрузки	руб.	Кз	1 008 423
ДВД	руб.	ДВДi=ПВД*Кз	7 610 577
Операционные расходы	руб.	ОР	951 322
ЧОД	руб.	ЧОД=ПВД-ОР	6 659 255
Коэффициент капитализации	%	R	15,78%
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом прав землепользования	руб.	C=ЧОД/R	42 200 602
Стоимость земельного участка под пятном застройки			9 614 112
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, без учета прав землепользования, округленно			32 586 000

Рыночная стоимость здания в составе объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:
32 586 000

(тридцать два миллиона пятьсот восемьдесят шесть тысяч) руб.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

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

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Результаты расчета объекта оценки

Таблица 8.1

Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	рассчитанная		
		доходным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	затратным подходом, руб.
г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5	77:05:0004015:1019	32 586 000	43 115 000	не применялся
РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово	62:13:1160401:948	не применялся	4 416 000	не применялся
РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово	62:13:1160401:955	не применялся	3 840 000	не применялся
РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово	62:13:1160401:956	не применялся	3 840 000	не применялся
РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово	62:13:1160401:957	не применялся	3 840 000	не применялся
РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово	62:13:1160401:958	не применялся	3 840 000	не применялся
РФ, Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово	62:13:1160401:959	не применялся	3 840 000	не применялся

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления.

Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

В конкретном случае, затратный подход не применялся.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации. С учетом вышеизложенного сравнительному подходу присваивается коэффициент 0,5.

Доходный подход в большей степени отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости, поскольку арендные ставки более гибко реагируют на изменения, происходящие на рынке недвижимости, также следует отметить что большинство сделок заключается именно по аренде недвижимого имущества.

С учетом изложенного, доходному подходу присваивается коэффициент 0,5.

Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 8.2

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Полученная величина стоимости, рублей	32 586 000	43 115 000	Не применялся
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	5	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	5	0
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,0%	50,0%	0,0%
Итоговая рыночная стоимость, руб.	37 850 500		

Таблица 8.3

Адрес	Разрешенное использование	кад. №	Площадь	Рыночная стоимость
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:948	96 000,0	4 416 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:955	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:956	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:957	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:958	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:959	80 000,0	3 840 000

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 9.1

Адрес	Разрешенное использование	кад. №	Площадь	Рыночная стоимость
г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5	Нежилое здание	77:05:0004015:1019	938,00	37 850 500
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:948	96 000,0	4 416 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:955	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:956	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:957	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:958	80 000,0	3 840 000
Рязанская область, р-н Рыбновский, с Летово	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	62:13:1160401:959	80 000,0	3 840 000

Таблица 9.2

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	61 466 500
	(шестьдесят один миллион четыреста шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Федеральным стандартом оценки № 9, Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9);
- Стандарты СРО «РОО»:
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

- Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе – М.: Юридический мир. 2014. № 4.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. – М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. М.: Финансы и кредит, 2008.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Козырь Ю.В. Проблемы точности и неопределенности результатов деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Коростелев С. П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе, 2009. http://www./UserFiles/File/Guidance_materials/korostelev_zatr_podhod.doc.
- Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе. — М.: «Автор», 2016.
- Лебединский В.И. Законодательные и методические вопросы существенности и неопределенности в оценочной деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Лейфер Л.А. Требования ФСО №7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015.
- Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007. Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.

- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009.

Информационные источники

- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research, RRG (Russian Research Group) и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость для бизнеса», «Столичная недвижимость», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Электронный справочник оценщика // портал «Оценщики и Эксперты» – ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook.
- Статьи на информационных порталах www.appraiser.ru, www.valnet.ru, www.labrate.ru и др.

Перечень использованных при проведении оценки данных

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

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

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 10.07.2014 г., серия 77-АР № 550177;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 22.09.2014 г., серия 62-МД № 917535;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985450;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985451;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985452.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985453.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 29.10.2014 г., серия 62-МД № 985454.

Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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.

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.

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.

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

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

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

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв. м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апартаменты, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - 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 (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии страниц Интернет с информацией об аналогах, используемых в расчетах
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:
 - правоустанавливающие документы;
 - техническая документация.
3. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.

Информационно-аналитические материалы Аналоги, использованные в сравнительном подходе

1

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details for a building on 1st Line/5th Metro. The bottom screenshot shows a detailed view of the same listing, including a map and a description.

Здание на 1-линии/5мин метро
№ 1062032804, размещено вчера в 13:03 (7)
350 000 000 ₽
8 915 072-93-03
Написать сообщение

Агентство: АО "Бизнес Недвижимость" Подтвержден На Avito с января 2016
Контакты: Константин
Адрес: Москва, м. Южная, ул. Чертановская, 7А

Площадь: 6380 м²
Адрес: Москва, ул. Чертановская, 7А
м. Южная (1.1 км) м. Чертановская (1.1 км) м. Пражская (2.1 км)
Скрыть карту

Своя Квартира за 18617 руб/мес
От 2,6 млн руб. Ипотека 10%
Метро Прокшино в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очередь. Звоните!

Адрес: Москва, ул. Чертановская, 7А
м. Южная (1.1 км) м. Чертановская (1.1 км) м. Пражская (2.1 км)
Скрыть карту

СОБСТВЕННИК
Продажа административного здания площадью 6380 кв. м в 5 мин пеш. от м. Южная, 1-я линия домов, границ жилого массива и парковой зоны. Идеально под офис, медицинский центр, учебно-образовательные цели, гостиницу и др. Здание 6-ти этажное с подвалом, гп. 1575, состояние – рабочее, внутренняя планировка – кабинетно-зальная, несущие колонны, высота потолков – 4.6м. Прямые городские сети. Расположено на земельном участке площадью 2369 кв. м. ДДА до 2059; собственная парковка. Стоимость – 350 000 000 руб.

Кредит 0% на Мульти РСБ® Автофинанс

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for an office space (Офисное помещение) with an area of 4150 m², priced at 295,000,000 RUB. The listing includes a main photograph of the building, a contact number (8 925 806-20-98), and the name of the agent, Andrey. The listing also features a map showing the location on Kashirskoye Shosse, d. 39, and a detailed description of the property, including its area, location, and infrastructure. The listing is categorized as 'Аренда торговых помещений' (Lease of commercial premises).

Офисное помещение, 4150 м²
№ 113935985, размещено 10 мая в 19:35 | 340 (+9)

295 000 000 Р
Купить & продать

8 925 806-20-98

Найти Нажмите, чтобы перейти в профиль

Посмотреть
Андрей
Подтвержден
Не Авто с августа 2018

Адрес: Москва, м. Каширская, Каширское шоссе, д. 39

Кадастровый номер 77:05:000**** ** проверен | Посмотреть счет

Площадь: 4150 м²

Адрес: Москва, Каширское шоссе, д. 39
М. Каширская (1.7 км) | М. Кантемировская (1.5 км) | Царицыно (2.8 км)

Аренда торговых помещений
Помещения под магазины и рестораны от 50 м²

Адрес: Москва, Каширское шоссе, д. 39
М. Каширская (1.7 км) | М. Кантемировская (1.5 км) | Царицыно (2.8 км)
Скрыть карту

От собственника
Двухэтажное здание площадью 1165 кв. м и земельный участок площадью 0.415 Га (участок в долгосрочной аренде)
Транспортная инфраструктура: здание расположено на 1-й линии Каширского шоссе
Получен ГПЗУ под застройку земельного участка новым объектом недвижимости с о следующими градостроительными параметрами: этажность: надземная - 15 + технический этаж, подземная - 3 этажа
Общая площадь здания: 26000 кв. м., в т.ч. наземная 16200 кв.м., подземная - 9800 кв.м.

Своя Квартира за 18617 руб/мес
4101 м² Новая Москва АТО1

Своя Квартира за 18834 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10%
Метро Прошкино в Пешей Доступности. Старт Продаж: Новой Очереди. Звоните!

АДВАНИЕ
 Москва, район Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 56С2
 Показать на карте
 М Шоссе, 13 мин. на машине

142 000 000 руб.
 73 111 руб. за м², включая НДС, продажа

Сделать за определенную цену

+7 903 604-75-72
 Показать номер, сделать заявку или объявление на сайте

О здании

Тип здания:	1988
Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	1 817 м²
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	3 м
Линия застройки:	торговая
Класс:	B+
Система:	типовой проект
Участок:	0,3 га (в аренде)
Категория:	деловая/офисная
Вентиляция:	рыночная
Кондиционирование:	нет/не
Отопление:	централизованное
Система пожаротушения:	пожаротушение
Вход:	отдельный с улицы
Тип парковки:	въездная

Продажа действующего отдельно стоящего нежилого здания 1988 г. в Юго-Восточном районе Москвы - Бирюлево - Восточное. Первая линия деловая, категория - торговая зона Перекресток. Ближайшая станция метро Дарьино. От метро до офиса 12 мин. объект расположен в здании построенном в 1988 году, имеет 2 этажа в типовом здании. Общая площадь здания - 1817 кв. м, площадь 1-го и 2-го этажа около 1131 кв. м, площадь технического подполья - 323 кв. м. В 1901 году проведено реконструкция здания. Центральная котельная - вставлена в эксплуатацию, в 2011 году проведено обследование кондиционирования. Вентиляционный фидос поворот панорамы наружные стены. Доступ в подвал по оборудованной лестничной клетке, входной площадке, врезан поквартирный счетчик газа. Сделан офисный вход/выход. Земельный участок площадью 3,000 кв. м в аренду до 2048 г. Здание на 40 машиномест (3330м²)

ИД 234339

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 1 373 702 Р
 Закажите оценку стоимости на сайте

ЦЕНА ID 234339

Офисы в Нью Бео от 38 м²
 С. Улицы в Бит 2 этаж от м. Каширская. Расстояние 0,5 км до метро. Офисный центральный кондиционер. Офисы 100%.
 Тел.: +995 24 19 996

Офисы в Подольской улице
 Современная архитектура. Чистота воздуха на 100%. Шикарные виды из окон. Офисы 100%.
 Тел.: +995 129 01 01

Посмотреть все объявления

АДВАНИЕ
 Москва, район Царицыно, Пролетарский просп., 24
 Показать на карте
 М Кантемировская, 4 мин. пешком

224 000 000 руб.
 84 809 руб. за м², продажа

Сделать за определенную цену

+7 495 765-40-29, +7 965 403-15-81
 Показать номер, сделать заявку или объявление на сайте

О здании

Тип здания:	свободная
Общая площадь:	3 451 м²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	4 м
Класс:	B+
Система:	типовой проект
Участок:	0,47 га (в аренде)
Категория:	деловая/офисная
Тип парковки:	наземная

Продажа двух зданий общей площадью 3451 м². Рядом с метро Кантемировская, прямая видимость до метро, мощность 254 кВт. Полоски 4.6 метра. Площадь здания 1 - 3247,5 м². Площадь здания 2 - 103 м². Земельный участок - Площадь 3640 м², долгосрочный договор аренды, площадь 1065 м², долгосрочный договор аренды. Неземельные участки

Тел.: +995 24 19 996
 Тел.: +7 495 765-40-29, +7 965 403-15-81
 Показать номер, сделать заявку или объявление на сайте

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 2 166 967 Р
 Закажите оценку стоимости на сайте

ЦЕНА ID 234339

Офисы в Нью Бео от 38 м²
 С. Улицы в Бит 2 этаж от м. Каширская. Расстояние 0,5 км до метро. Офисный центральный кондиционер. Офисы 100%.
 Тел.: +995 24 19 996

Офисы в Подольской улице
 Современная архитектура. Чистота воздуха на 100%. Шикарные виды из окон. Офисы 100%.
 Тел.: +995 129 01 01

Посмотреть все объявления

Аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости земельного участка

1

Участок 3.2 га (ИЖС)
№ 6200020375, размерами 15 соток в 17:34

3 600 000 Р

8 920 974-43-08

Наши: Хотите, чтобы перейти в профиль.

Подписки: Подписки на Авто с апреля 2014

Рязанская область, Рыбно, Летово

Готовый КП Лесной Пейзаж

Участок без парадка и 1 700 000 и без электричества. Рязанская обл. Летово

Рядом до парка: 9 км. Площадь: 320 сот

Адрес: Рязань, Летово

Продается участок 3.2 га. Земли населенных пунктов, свет по участку, газ рядом, возможен обмен на квартиру или машину.

2

Участок 4 га (ИЖС)
№ 620004000, размерами 13 соток в 12:40

6 000 000 Р

8 925 277-41-23

Наши: Хотите, чтобы перейти в профиль.

Подписки: Текущая подписка Подписки на Авто с апреля 2019

Рязанская область, Рыбно, в районе ул Садовск

Кадастровый номер 62:13:00100010117 "земельный"

Площадь: 400 сот

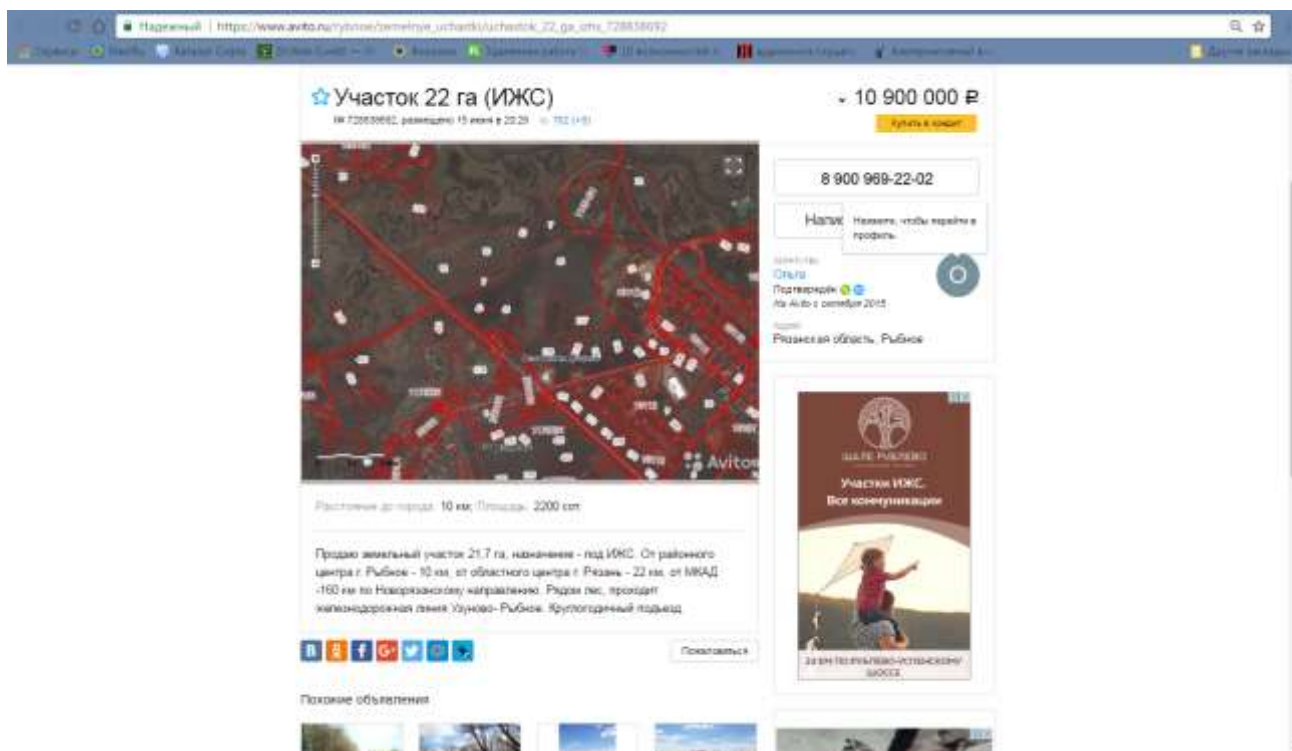
Адрес: Рязанская область, Рыбно, в районе ул Садовск

Продается земельный участок, категория земель, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства. Отличное место расположения: в черте города, в живописном месте, на берегу реки Вокса, парк, рыбалка. Подъездные пути - 100 м, газ - 100 м, электричество - 50 м. Прекрасное место для застройки коттеджного поселка. Расстояние от трассы М5 "Урал" до участка - 4 км (7 минут езды). Расстояние до Москвы по трассе М5 - 190 км, до Рязани - 10 км. Все документы готовы к продаже.

Ремонт сидений Тойота

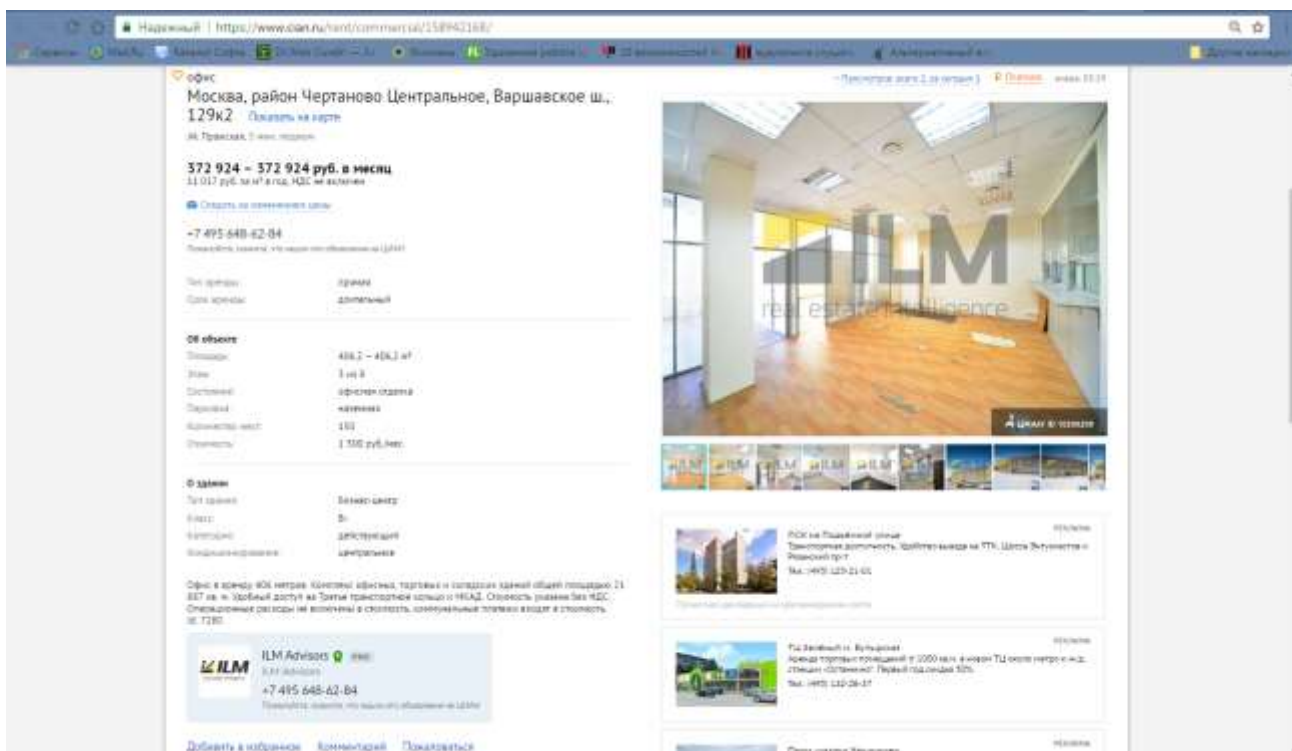
NEVATOWERS MOSCOW

3



Аналоги, использованные в доходном подходе

1



Отчет № 1230/17 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - расположенных по адресу: г. Москва, Каширское ш., д. 43, корп. 5; Рязанская область, р-н Рыбновский, с. Летово

2

Адрес: Москва, район Чертаново Северное, Варшавское ш., 125ЖК5

316 320 – 316 320 руб. в месяц

317 428 руб./кв.м в год НДС не включен

+7 495 648-62-84

Тип здания: офис
Срок аренды: длительный

Объект

Площадь: 1047 – 1047 м²
Этаж: 8 из 15
Конструкция: офисно-одежда
Панорама: панорама
Количество мест: 210
Стоимость: 4 100 руб./мес.

О здании

Тип здания: Бизнес-центр
Этаж: 8
Конструкция: офисно-одежда
Вентиляция: приточно-вытяжная
Автоматизированное: автоматизированное
Система кондиционирования: кондиционированная

Офис в здании 300 метров. Комплекс включает в себя три здания, соединенных между собой подземными переходами. Офисные - 15-этажное здание общей площадью 43 111 кв.м. Удобный доступ к Каширскому и Варшавскому улицам. Стоимость аренды без НДС. Специальные скидки и индивидуальные платежи не включены в стоимость. м. 10711

ILM Advisors
+7 495 648-62-84

LOFT - офис в новом БЦ
Панорама и вид на ТТК и ВДНХ, Варшавский пр. от 10711 кв.м
Площадь 1000, 12 этажей по старому плану
Тел: +995 402-15-04

ОК на Рязанский проезд
Панорамная доступность, видовой выходы на ТТК, Школа Элитарная и Рязанский пруд
Тел: +995 123-21-05

3

Адрес: Москва, район Зюзино, Малая Юшунская ул., 1К1

394 068 – 394 068 руб. в месяц

33 712 руб./кв.м в год НДС не включен

+7 495 648-62-84

Тип здания: офис
Срок аренды: длительный

Объект

Площадь: 177 – 177 м²
Этаж: 4 из 17
Конструкция: офисно-одежда

О здании

Тип здания: нефункциональный бизнес-центр
Этаж: 4
Конструкция: офисно-одежда
Вентиляция: приточно-вытяжная
Автоматизированное: нет
Система кондиционирования: централизованная

Офис в здании 870 метров офисно-одежда комплекс, состоящий из двух многоэтажных корпусов. Общая площадь 48 101,8 кв.м. При оформлении интерьера использовались качественные отделочные материалы. Кафельно-кабинетная сантехника. Стоимость аренды без НДС. Специальные скидки не включены в стоимость, индивидуальные платежи входят в стоимость. м. 13322

ILM Advisors
+7 495 648-62-84

Проект улицы Тарасово
Площадь от 0,5 до 500 кв.м. в аренду, в т.ч. в аренду, в т.ч. в аренду, в т.ч. в аренду.
Тел: +995 142-79-05

ОК на Рязанский проезд
Панорамная доступность, видовой выходы на ТТК, Школа Элитарная и Рязанский пруд
Тел: +995 123-21-05

Надежный | <https://www.cian.ru/office/15894286/>

офис
Москва, район Чертанова Северное, Дорожная ул., 1
Продать по запросу
26 Фото, 15 млн показов

257 047 - 257 047 руб. в месяц
3 124 руб. за м²/мес. НДС не облагается

Создать эксклюзивный объект

+7 495 648-62-64
Позвоните эксперту, чтобы получить консультацию

Тип аренды: **кран**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте

Площадь:	317 - 317 м²
Этаж:	3 из 3
Состояние:	офисный комплекс
Период:	каменный
Количество этажей:	3

О здании

Вид:	В-
Классификация:	элитный

Офис в аренду 317 метров. Административно-офисный комплекс расположен в г. Москва. Удобное местонахождение в центральной части района Чертаново Северное. Удобная парковка и круглосуточная охрана территории. Расстояние до МКАД 7 км, до ТТК 8 км, в 10 мин. езды на Варшавское и Каширское шоссе. Удобства: кондиционеры, охрана, видеонаблюдение, НДС. Стоимость указана без НДС. Специальные условия выложены в описании, дополнительные условия не вводятся. Контакт: +7 495 648-62-64

ILM Advisors ИИИ
8,81 рейтинг
+7 495 648-62-64
Позвоните эксперту, чтобы получить консультацию

Добавить в избранное | Комментарии | Пожаловаться

ЦИАН ID 10200296

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ

- Участок: 0,25 га
- Площадь: 317 м²
- Этаж: 3 из 3
- Состояние: офисный комплекс
- Период: каменный
- Количество этажей: 3

ОБЪЕКТ В АРЕНДУ

- Вид: В-
- Классификация: элитный

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ

- Участок: 0,25 га
- Площадь: 317 м²
- Этаж: 3 из 3
- Состояние: офисный комплекс
- Период: каменный
- Количество этажей: 3

ОБЪЕКТ В АРЕНДУ

- Вид: В-
- Классификация: элитный

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ

- Участок: 0,25 га
- Площадь: 317 м²
- Этаж: 3 из 3
- Состояние: офисный комплекс
- Период: каменный
- Количество этажей: 3

ОБЪЕКТ В АРЕНДУ

- Вид: В-
- Классификация: элитный

Предоставленные документы


ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "10" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта недвижимости с Закрытым акционерным обществом "Русская Лизинговая Компания" от 20.05.2014 №995/0414

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промышленно-строительный холдинг "ЗЕНТАЛ ГРУПП", ИНН: 7724594672, ОГРН: 1067758533501, дата гос.регистрации: 23.10.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, шоссе Каширское, д.43, корп.5

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 938 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ш.Каширское, д.43, корп.5

Кадастровый (или условный) номер: 77:05:0004015:1019

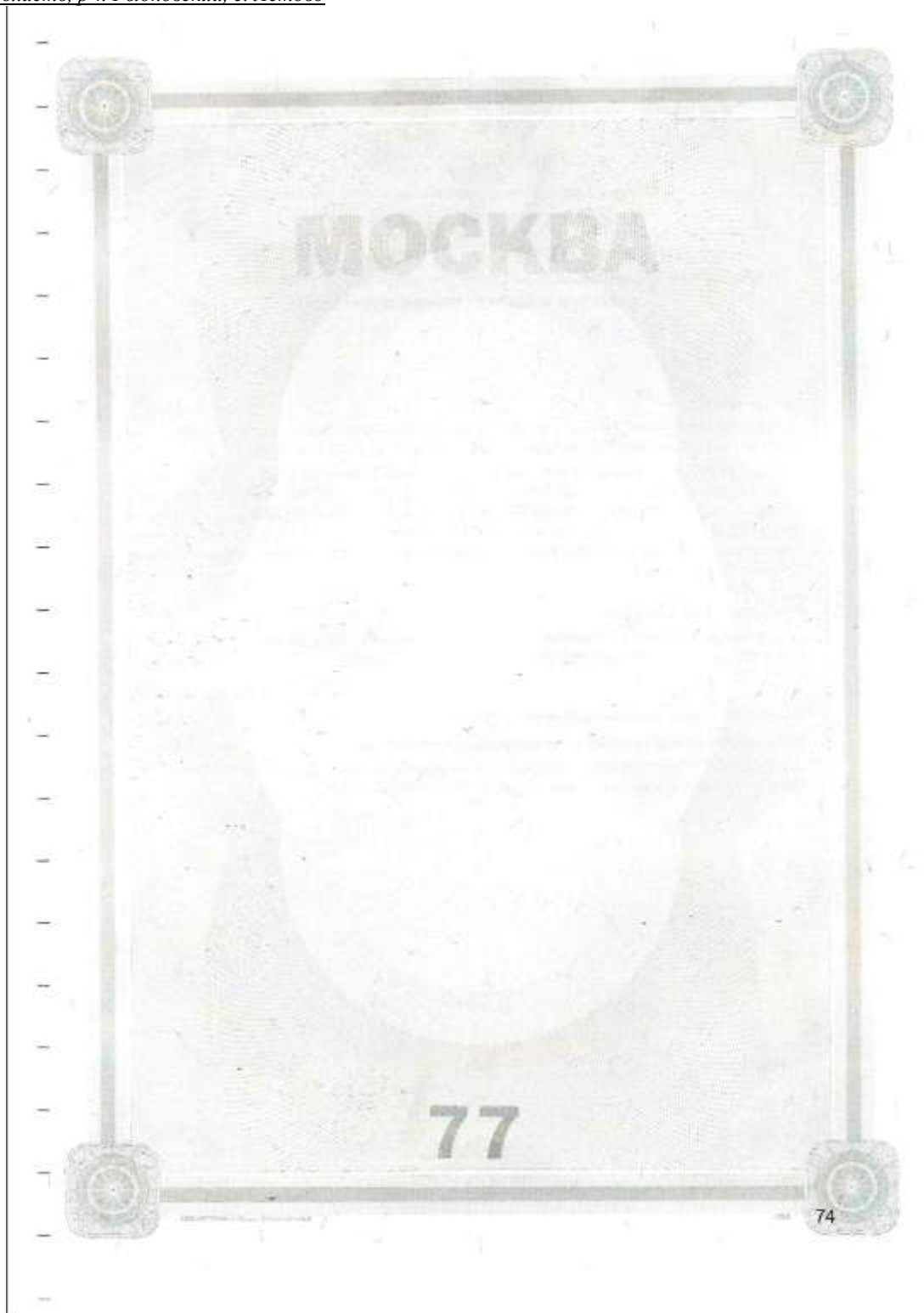
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июля 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-05/029/2014-722



Регистратор Архангельский А. А. 

М.П. (подпись)

77-АР 550177  73



43

Обложка формы № 22

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
 ГОРОДА МОСКВА
 МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Генеральный директор
 Техническое задание
 Технический инвентаризационный
 отчет № 1230/17

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома № <u>43</u> корп. (стр.) № <u>5</u>
	по <u>Каширское шоссе</u>
Строительный адрес	по _____
	<u>Чушино</u> округа г. Москвы
	Наименование объекта _____ Экспликация верна
	Административный округ _____ <u>9-й округ</u> 100 кв. м
	Наименование микрорайона или городского проезда _____ Парковый з.м. Косыгина
	микрорайон № _____ корпус № _____ секция № _____ МосгорБТИ

Заказчик _____
 Владелец _____
 Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 21.05.2007 (дата обмера)

Экспликацию составил А.И. Сидоров

проверил Викторья Любова Викторовна
 руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений

Зам. начальника БТИ _____

Штамп БТИ

12.06.2007

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Распределение площади по назначению

Тип квартир и назначение нежилых помещений	Кол-во квартир или помещений	Общая к кв. м	В том числе:	
			жилая для основного	вспомогат.
А	Б	В	Г	Д
Жилая площадь квартир и общежитий				
в том числе по типам квартир:				
однокомнатные				
двухкомнатные				
трехкомнатные				
четырёхкомнатные				
пятикомнатные				
шестикомнатные				
семь и более комнат.				
Нежилая площадь				
в том числе по назначению:				
торговая				
производственная				
складская				
бытового обслуживания				
гаражи				
учрежденческая				
область питания				
школьная				
учебно-научная				
лечебно-санитарная				
культурно-просвет.				
детские сады и ясли				
театров и орд., театр.				
творческие мастерские				
профессиональные				
прочая				

База ЭВМ
 Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года

По адресу: Каширское шоссе, 43, корп.5

стр. 1

Показание № 1 Тип: Складские (склад)
 Последнее обследование 21.06.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	1	пом. подсобное	3,7		3,7	складс.			225
	2	склад	14,2	14,2		складс.			
	3	склад	60,0	60,0		складс.			
	4	коридор	19,8		19,8	складс.			
	5	склад	24,8	24,8		складс.			
	6	теплицы	1,5		1,5	складс.			
	7	склад	12,4	12,4		складс.			
	8	пом. подсобное	11,2		11,2	складс.			
	9	балконная	6,5	6,5		прочая			
	10	коридор	6,7		6,7	складс.			
Итого по помещению			160,8	117,9	42,9				
----- Невыделенное			160,8	117,9	42,9				
в т.ч. Складские			154,3	111,4	42,9				
Прочие			6,5	6,5					
Площадь с летними			160,8						

Тип: Учредительские
 Последнее обследование 21.06.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
п	Б	клетка лестнич.	6,3		6,3	учред.			225
Итого по помещению			6,3		6,3				
----- Невыделенное			6,3		6,3				
в т.ч. Учредительские			6,3		6,3				
Площадь с летними			6,3						
Итого по этажу п			167,1	117,9	49,2				
----- Невыделенное			167,1	117,9	49,2				
в т.ч. Складские			154,3	111,4	42,9				
Учредительские			6,3		6,3				
Прочие			6,5	6,5					
Площадь с летними			167,1						

Исполнитель: [подпись]
 9 июля 2007 г.
 Первый зам. начальника
 МосгорБТИ

По адресу: Каширское шоссе, 43, корп. 5

стр. 2

Помещение № II Тип: Производствен. ф.25
 Поступило обследование 21.06.2002

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летней			Высота
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	пом. производств.	24,1	24,1		проем.			256
Итого по помещению			24,1	24,1					
----- Всего в т.ч. Производствен.			24,1	24,1					
Площадь с летней			24,1						

Помещение № III Тип: Производствен. ф.25
 Поступило обследование 21.06.2002
 Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летней			Высота
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	коридор	10,2		10,2	проем.			295
2		вспомогат.	8,2	8,2		устройство			
3		пом. вспомог.	6,4		6,4	проем.			
4		пом. вспомог.	1,3		1,3	проем.			
5		пом. производств.	24,0	24,0		проем.			
6		пом. производств.	39,8	39,8		проем.			
7		коридор	24,3		24,3	проем.			
8		пом. производств.	47,9	47,9		проем.			
9		коридор	12,6		12,6	проем.			
10		пом. производств.	33,1	33,1		проем.			
11		пом. производств.	21,1	21,1		проем.			
12		пом. производств.	12,3	12,3		проем.			
13		коридор	23,9		23,9	проем.			
14		пом. производств.	9,2	9,2		проем.			
15		раздевальня	6,1		6,1	проем.			
16		пом. производств.	15,4	15,4		проем.			
17		раздевальня	2,5		2,5	проем.			
18		лужайка	1,9		1,9	проем.			
19		лужайка	7,1		7,1	проем.			
20		раздевальня	10,4		10,4	проем.			
21		уборная	1,4		1,4	проем.			
22		уборная	1,3		1,3	проем.			
23		раздевальня	1,7		1,7	проем.			
24		раздевальня	1,7		1,7	проем.			
25		коридор	4,9		4,9	проем.			
Итого по помещению			328,7	211,0	117,7				
----- Всего в т.ч. Производствен.			328,7	211,0	117,7				
----- Учредительские			8,2	8,2					
Площадь с летней			328,7						

По адресу: Каширское шоссе, 43, корп.5

стр. 2

Помещение № II Тип: Производствен.
 Последнее обследование 21.06.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летней			Высо- та
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	пом. производств.	24,1	24,1		прош.			295
Итого по помещению			24,1	24,1					
----- Всего			24,1	24,1					
в т.ч. Производствен.			24,1	24,1					
Площадь с летней			24,1						

Помещение № III Тип: Производствен.
 Последнее обследование 21.06.2002
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летней			Высо- та
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
1	1	коридор	10,2		10,2	прош.			295
2		вспомогат.	8,2	8,2		уфрей.			
3		пом. производств.	6,4		6,4	прош.			
4		пом. производств.	1,3		1,3	прош.			
5		пом. производств.	24,0	24,0		прош.			
6		пом. производств.	39,8	39,8		прош.			
7		коридор	24,3		24,3	прош.			
8		пом. производств.	47,9	47,9		прош.			
9		коридор	12,6		12,6	прош.			
10		пом. производств.	33,1	33,1		прош.			
11		пом. производств.	21,1	21,1		прош.			
12		пом. производств.	12,3	12,3		прош.			
13		коридор	23,9		23,9	прош.			
14		пом. производств.	9,2	9,2		прош.			
15		раздевальня	6,1		6,1	прош.			
16		пом. производств.	15,4	15,4		прош.			
17		раздевальня	2,5		2,5	прош.			
18		душевая	1,9		1,9	прош.			
19		душевая	7,1		7,1	прош.			
20		раздевальня	10,4		10,4	прош.			
21		уборная	1,4		1,4	прош.			
22		уборная	1,3		1,3	прош.			
23		раздевальня	1,7		1,7	прош.			
24		раздевальня	1,7		1,7	прош.			
25		коридор	4,9		4,9	прош.			
Итого по помещению			328,7	211,0	117,7				
----- Всего			328,7	211,0	117,7				
в т.ч. Производствен.			320,5	202,8	117,7				
Учредительские			8,2	8,2					
Площадь с летней			328,7						

По адресу: Каширское шоссе, 43, корп.5

стр. 3

Тип: Учредительское
 Последнее обновление: 21.06.2002

ф.25

Этаж	Код	Характеристики конт. и позиций	Общая площадь			Площадь летней			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.	
1	A	клетка лестнич.	26,2		26,2	учрежд.			295
Итого по этажу			26,2		26,2				
в т.ч. Учредительское			26,2		26,2				
Площадь с летней			26,2						
Итого по этажу 1			379,0	235,1	143,9				
в т.ч. Производствен.			344,6	226,9	117,7				
Учредительское			34,4	8,2	26,2				
Площадь с летней			379,0						

Экспертная версия

9 июля 2007

Первый зам. начальника

МосгорБТИ

По адресу: Каширское шоссе, 43, корп.5

стр. 4

Помещение № IV Тип: Ущербное
 Последнее обследование 21.06.2002
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летнего			Высо- та
			всего	в т.ч.		ложк.	балк.	проч.	
2	1	бухгалтерия	20,3	20,3					300
	2	кабинет	14,2	14,2				учрежд.	
	3	кабинет	15,3	15,3				учрежд.	
	4	кабинет	21,0	21,0				учрежд.	
	5	коридор	24,1			24,1		учрежд.	
	6	кабинет	20,7	20,7				учрежд.	
	7	секретарь	16,1	16,1				учрежд.	
	8	мастерская	19,3	19,3				та.маст	
	9	пом.подсобное	9,0			9,0		та.маст	
	10	мастерская	25,4	25,4				та.маст	
	11	мастерская	50,6	50,6				та.маст	
	12	мастерская	22,1	22,1				та.маст	
	13	коридор	24,3			24,3		та.маст	
	14	мастерская	34,7	34,7				та.маст	
	15	мастерская	19,3	19,3				та.маст	
	16	мастерская	16,7	16,7				та.маст	
	17	коридор	12,6			12,6		та.маст	
Итого по помещению			365,7	295,7		70,0			
в т.ч. Ущербное			365,7	295,7		70,0			
в т.ч. Тщатн.мастера.			234,0	188,1		45,9			
Площадь с летнего			365,7						

Тип: Ущербное
 Последнее обследование 21.06.2002

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летнего			Высо- та
			всего	в т.ч.		ложк.	балк.	проч.	
2	A	клетка лестнич.	26,2			26,2			учрежд.
Итого по помещению			26,2			26,2			
в т.ч. Ущербное			26,2			26,2			
Площадь с летнего			26,2						
Итого по этажу 2			391,9	295,7		96,2			
в т.ч. Ущербное			391,9	295,7		96,2			
в т.ч. Тщатн.мастера.			234,0	188,1		45,9			
Площадь с летнего			391,9						

По адресу: Каширское шоссе, 43, корп.5

стр. 5

Итого	по плану	938,0	648,7	289,3				
-----	Известие всего	938,0	648,7	289,3				
	в т.ч. Производствен.	344,6	226,9	117,7				
	Сельское	154,3	111,4	42,9				
	Урбанизированное	198,6	115,8	82,8				
	Творч. мастерс.	234,0	188,1	45,9				
	Прочие	6,5	6,5					
Площадь с лизингом		938,0						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
 10.11.2004г. № 5010802.

Экспликация на 5 страницах

2.11.2006 г.

Исполнитель



Горбачева О.Н.

2006.3.003592

Экспликация мерца

« 9 » ноября 2007 г.

Первый зам. начальника

МосгорБТИ



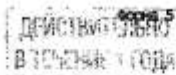

Этаж	№ кв. в квартире (или номер квартиры по плану)	№ квартиры по плану	История доверия и обременений	Характеристика объекта и помещений	Общая	В том числе					Лит. посм.	Итого	Подпись с датой	Инструменты оценки
						жилая	нежилая	вспомогательная	подвал	прочие				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Количество экспликаций на _____ листах

Изготовил « ___ » _____ 200__ г. _____ (подпись)

Проверил « ___ » _____ 200__ г. _____ (подпись)

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ



Дата заполнения	2.11.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3576/18		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 3576		
Наименование (ул., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Каширское шоссе			
Дом	43	Корпус	5	Строение	-
Поэтаж	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	55	из	2002	Год постройки	1951
Материал стен здания	штукатур. и др. Справка №18				
Тип здания	жилищное				
Тип помещения	-				
Расположение помещений	-				
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h1=2,25 h2=2,95 h3=3,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москва
 10.11.2004г. N 501.0802.

Врио технического инвентаризатора Юсуп ТЕМ

Исполнитель ТЕМ Ярославцева О.Н.

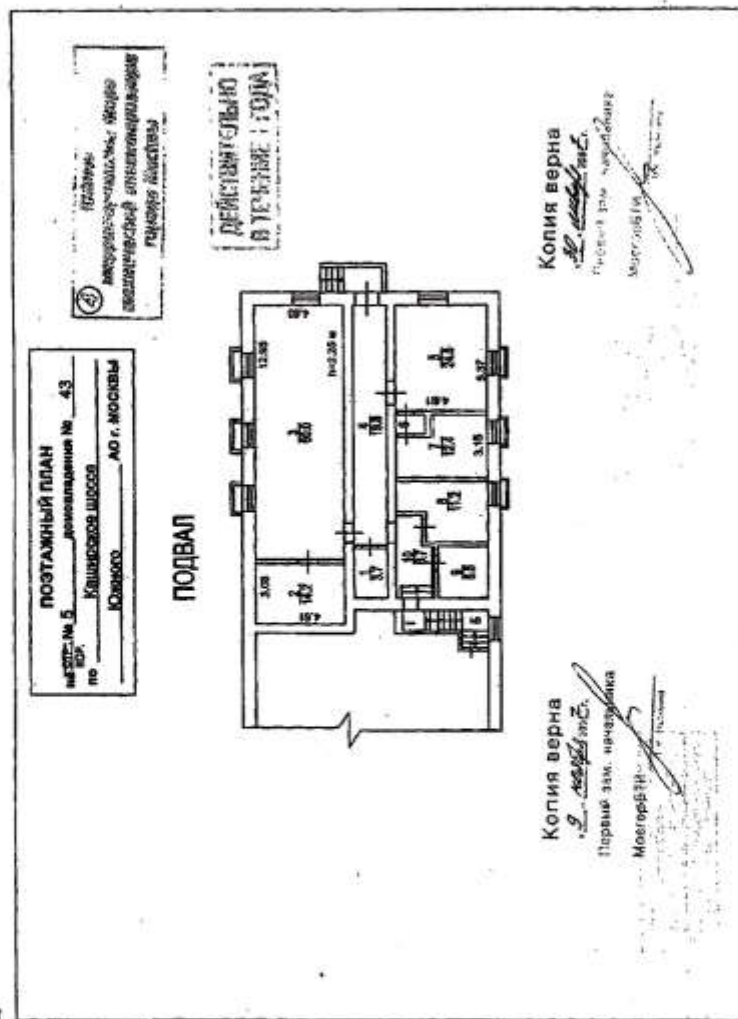
2 ноября 2006 г.

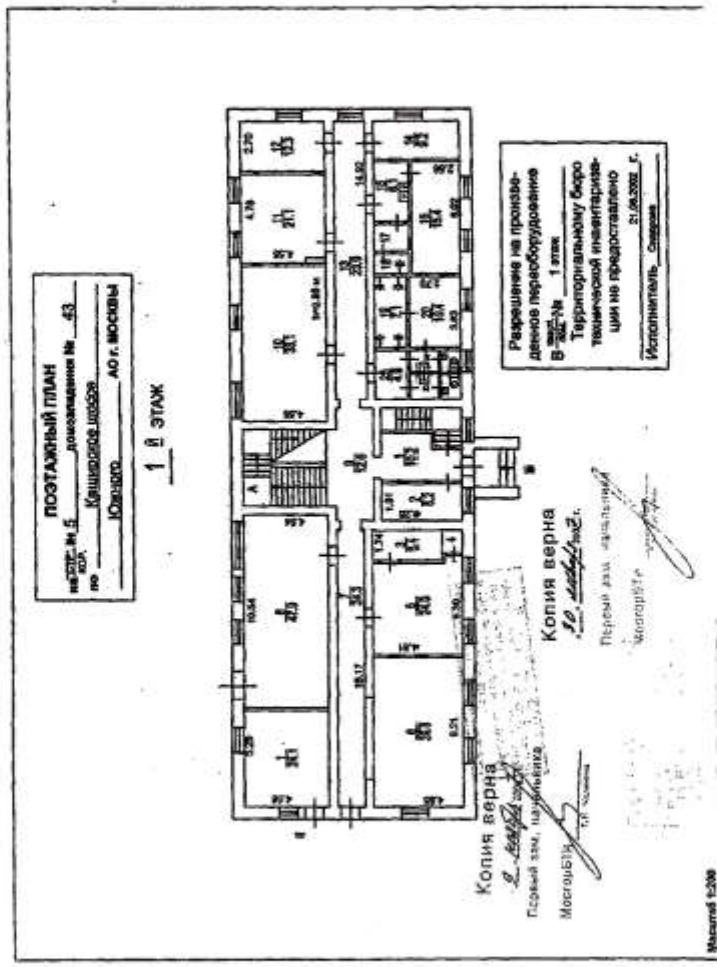
Исполнитель Горбанева О.Н.

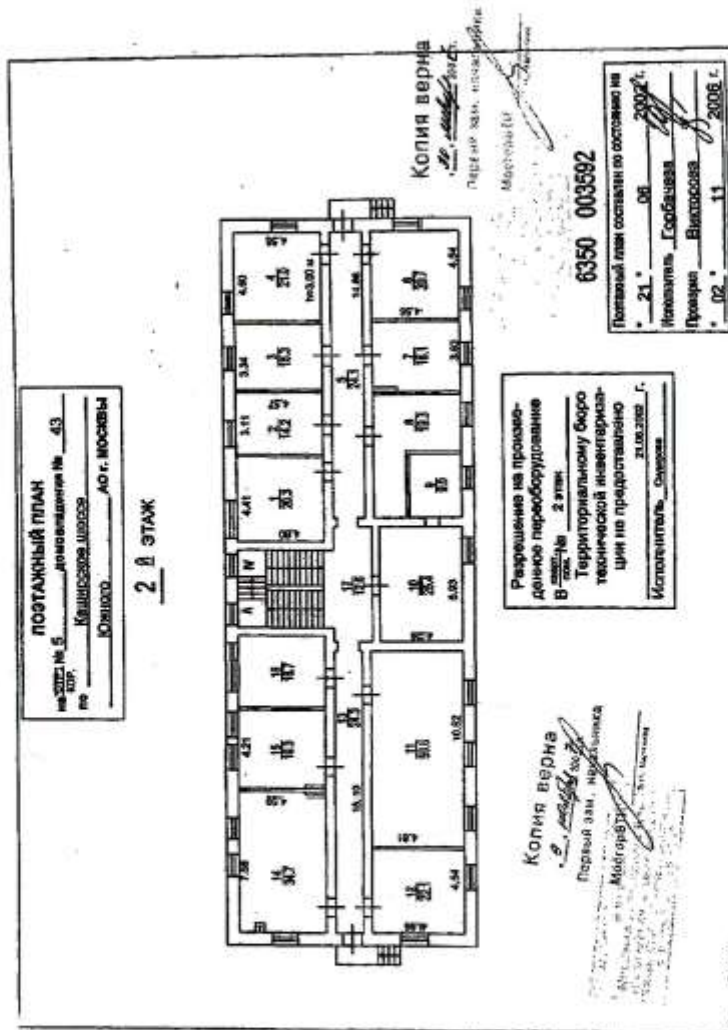
Примечание. При заполнении документа исправлений и поправок не допускается

Кобзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

Викторова
Любовь Викторовна
руководитель группы
по инвентаризации
зданий и сооружений







Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000114

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09» января 2017 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Почтовый адрес: 115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
ЛИЦО, ответственность которого застрахована	<input checked="" type="checkbox"/> Страхователь ООО «ОМ-Консалт»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	22 000,00 (Двадцать две тысячи) рублей 00 копеек.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «24» января 2017 г. по «23» января 2018 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут 00 секунд следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «09» января 2017 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«09» января 2017 г. город Москва

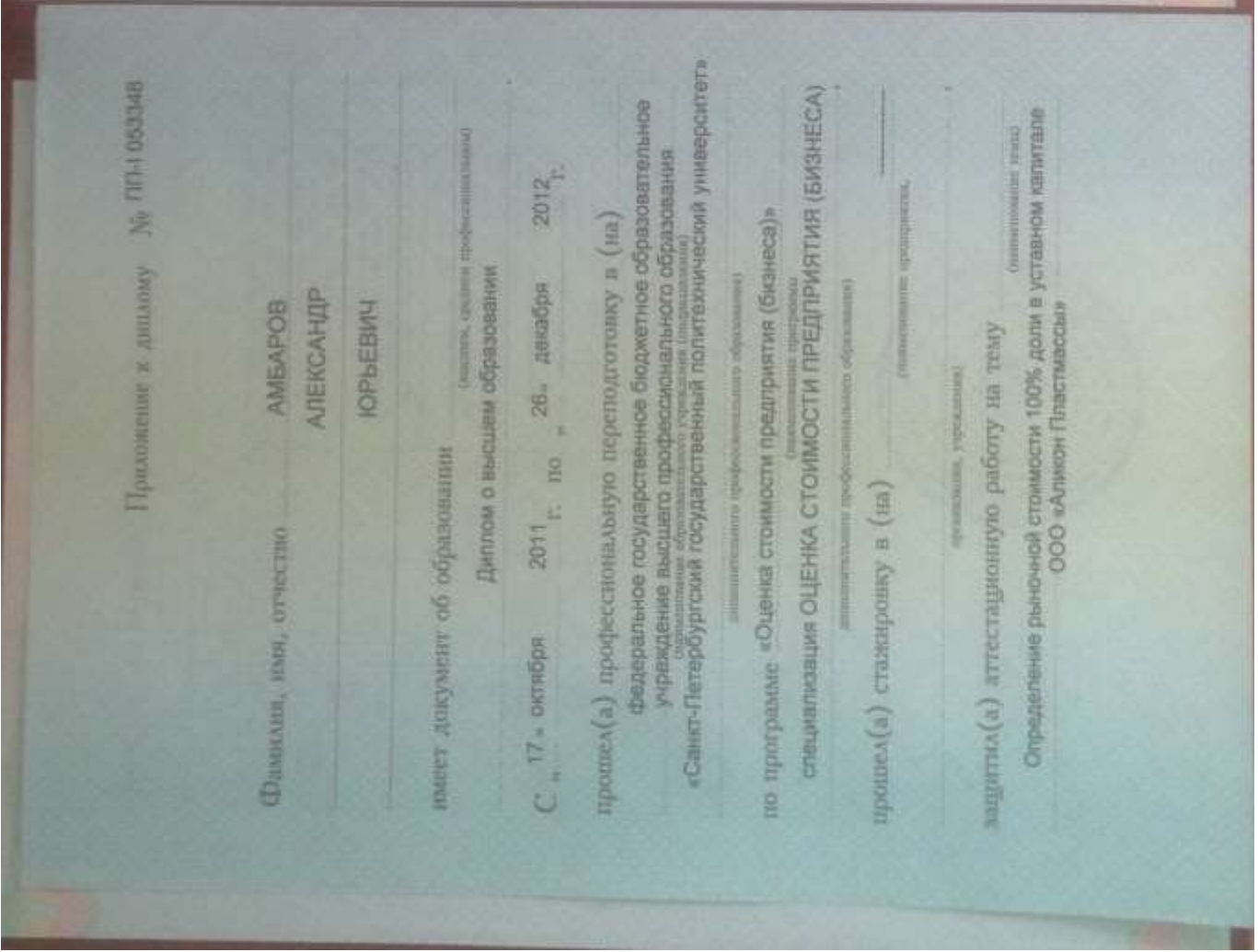
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я, д. 4, офис 503
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	7725779683
БИК	044525187	БИК	044525976
Расчетный счет	40701810400060000009	Расчетный счет	40702810622000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ-БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810500000000976
Представитель Страховщика	Стражиц А. Д.	Представитель Страхователя	Сидоренко М. С.
На основании	Доверенности № 180/16 от 18.03.2016 г.	На основании	Устава

М.П.

Обли экземпляры настоящего Договора и Правил страхования получены, Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования, приняты, и поняты

М.П.





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
127 (Сто двадцать семь) листов

Печать/подпись

