

ИП Струков Александр Викторович
СРОО Ассоциация «Экспертный совет», реестровый №1318
ОГРНИП 316574900052461, ИНН 280602442179
Местонахождение: 302025, г. Орел, ул. Московское шоссе, д. 163-18
Тел.: 8-930-861-90-04; E-mail: a.v.strukov@yandex.ru

ОТЧЕТ

№ 01-02-19

о результатах определения рыночной стоимости

Заказчик: Общество с ограниченной ответственность
«Диострой-Инвест»

Исполнитель: ИП Струков Александр Викторович

Дата оценки: 01 марта 2019 года

Дата составления отчета: 01 марта 2019 года

ОТЧЕТ №	01-02-19/ОЦ
Дата определения стоимости	01 марта 2019 года
Дата составления отчета	01 марта 2019 года
Объект оценки	Перечень объектов оценки представлен в п.2.1 настоящего отчета
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Диострой-Инвест» (ИНН 5012020748, ОГРН 1035002451802, адрес - 143987, Московская область, город Балашиха, улица Пионерская (Железнодорожный мкр.), 9А, СНИЛС 060-010-005318) в лице конкурсного управляющего Волчкова Александра Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-26413/18 от 03.07.2018г. (резольютивная часть).
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Струков Александр Викторович. Адрес - 302025, Орловская обл., г. Орел, ш-се Московское, д. 163-18. Член Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318. Р/с 40802810209100002752 ПАО АКБ «Авангард» К/с 30101810000000000201 БИК 044525201.

Конкурсному управляющему
ООО «Диострой-Инвест»
Волчкову А.Н.

Уважаемый Александр Николаевич!

В соответствии с заключенным между нами договором **ИП Струков Александр Викторович** произведена оценка Имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН 1035002451802), с целью определения рыночной стоимости для принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

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

Расчеты проведены по состоянию на 01 марта 2019 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены с 01 февраля 2019 года по 01 марта 2019 года.

Специалисты, подготовившие отчет, обладают документами об образовании, подтверждающими получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.

ИП Струков Александр Викторович осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

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

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

Оценка проведена с соблюдением требований:

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

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

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

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

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

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от «24» мая 2017г.).

Характеристика имущества, анализ рынка имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

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

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

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802), по состоянию на 01 марта 2019 года составляет:

134 347 700 руб. 00 коп.

Сто тридцать четыре миллиона триста сорок семь тысяч семьсот рублей 00 коп*

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

В том числе:

Движимое имущество

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Опалубка		00-000002	680 500,00
2	Вагончик 202-7м	2015	00-000022	54 000,00
3	Вагончик 202(О)	2015	00-000023	54 000,00
4	Вагончик 205	2014	00-000009	54 000,00
5	Вагончик 206	2015	00-000021	54 000,00
6	Вагончик 206	2014	00-000005	54 000,00
7	Вагончик 206-1	2014	00-000006	54 000,00
8	Вагончик 207		00-000011	54 000,00
9	Вагончик 207		00-000013	54 000,00
10	Вагончик 207		00-000014	54 000,00
11	Вагончик 208	2014	00-000007	54 000,00
12	Вагончик 208	2014	00-000008	54 000,00
13	Вагончик 209	2014	00-000010	54 000,00
14	Автомашина 45085	2000	00-000034	187 000,00
15	Камаз-532150	2001	00-000053	668 000,00
	Итого			2 183 500,00

Нежилые помещения

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,0 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	15,0	605 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14,8 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	14,8	597 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,8 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:591, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 25	13,8	314 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,0 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:601, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 30	13,0	296 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 209 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:649, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 54	209,0	6 340 700
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 325,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:651, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 55	325,3	9 453 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:653, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 56	115,3	3 745 500
ИТОГО			21 351 200

Жилые помещения

№п/п	Наименование, адрес	Кадастровый номер	Площадь по кад. паспорту	Назначение	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв1	50:50:0000000:28163	60,7	жилое	4 925 700,00
2	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв2	50:50:0000000:28164	59,3	жилое	4 812 100,00
3	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв3	50:50:0000000:28165	76,9	жилое	6 240 300,00
4	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв4	50:50:0000000:28166	50,8	жилое	4 280 200,00
5	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв5	50:50:0000000:28167	30,3	жилое	2 670 100,00
6	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв6	50:50:0000000:28168	31	жилое	2 731 800,00
7	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв7	50:50:0000000:28169	65,9	жилое	5 347 700,00
8	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв8	50:50:0000000:28170	31,2	жилое	2 749 400,00
9	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв9	50:50:0000000:28171	29,6	жилое	2 608 400,00
10	г. Железнодорожный, ул.Новая, 2б, кв.10	50:50:0000000:28172	79,7	жилое	6 467 500,00
ИТОГО					42 833 200,00

Право аренды ЗУ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы основания	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:50:0020211:623, площадью 4283 кв.м., по адресу: Московская область, г.Балашиха, микрорайон Купчино, ул. Почтовая, разрешенное использование - многоквартирный жилой дом (многоэтажный)	Договор аренды земельного участка № 5948 от 24.07.2017г. Срок аренды до 19.12.2021г.	67 979 800
ИТОГО			67 979 800

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

С уважением,

Специалист-оценщик



А.В. Струков

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	14
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	15
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	21
7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	49
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	51
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	147
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	154
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	155
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	156

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация

Объектом оценки является Имущество, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН 1035002451802).

Движимое имущество

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Опалубка		00-000002	2 245 648,50
2	Вагончик 202-7м	2015	00-000022	186 000,00
3	Вагончик 202(О)	2015	00-000023	157 000,00
4	Вагончик 205	2014	00-000009	277 533,00
5	Вагончик 206	2015	00-000021	216 000,00
6	Вагончик 206	2014	00-000005	222 524,00
7	Вагончик 206-1	2014	00-000006	222 524,00
8	Вагончик 207		00-000011	176 450,00
9	Вагончик 207		00-000013	176 450,00
10	Вагончик 207		00-000014	176 450,00
11	Вагончик 208	2014	00-000007	418 524,00
12	Вагончик 208	2014	00-000008	418 524,00
13	Вагончик 209	2014	00-000010	497 524,00
14	Автомашина 45085	2000	00-000034	220 833,33
15	Камаз-532150	2001	00-000053	441 666,67
	Итого			6 053 651,50

Нежилые помещения

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,0 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	15,0	417 532,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14,8 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	14,8	411 963,00
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,8 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:591, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 25	13,8	637 968,00
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,0 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:601, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 30	13,0	580 774,00
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 209 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:649, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 54	209,0	8 043 815,00
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 325,3	325,3	12 516 535,00

	кв.м., кадастровый № 44:27:040623:651, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 55		
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:653, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 56	115,3	4 438 085,00
ИТОГО			27 046 672,00

Жилые помещения

№п/п	Наименование, адрес	Кадастровый номер	Площадь по кад. паспорту	Назначение	Балансовая стоимость, руб.
1	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв1	50:50:0000000:28163	60,7	жилое	330 556,00
2	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв2	50:50:0000000:28164	59,3	жилое	322 932,00
3	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв3	50:50:0000000:28165	76,9	жилое	418 777,00
4	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв4	50:50:0000000:28166	50,8	жилое	276 643,00
5	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв5	50:50:0000000:28167	30,3	жилое	167 729,00
6	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв6	50:50:0000000:28168	31	жилое	168 818,00
7	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв7	50:50:0000000:28169	65,9	жилое	358 874,00
8	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв8	50:50:0000000:28170	31,2	жилое	169 907,00
9	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв9	50:50:0000000:28171	29,6	жилое	161 194,00
10	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв.10	50:50:0000000:28172	79,7	жилое	434 025,00
ИТОГО					2 809 455,00

Право аренды ЗУ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы основания	Балансовая стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:50:0020211:623, площадью 4283 кв.м., по адресу: Московская область, г.Балашиха, микрорайон Купчино, ул. Почтовая, разрешенное использование - многоквартирный жилой дом (многоэтажный)	Договор аренды земельного участка № 5948 от 24.07.2017г. Срок аренды до 19.12.2021г.	св отс.
ИТОГО			

1.2 Основание для проведения оценки.

По поручению Заказчика на основании договора №01-02-19 от 01 февраля 2019 года Оценщик производит определение стоимости Имущества, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН 1035002451802) с целью принятия управленческих решений (реализации конкурсной массы должника с торгов).

1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

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

1.4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В данном Отчете для определения рыночной стоимости имущества Оценщик применил сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке (в различной комбинации в зависимости от вида имущества). Обоснование отказа от использования того или иного подходов к оценке представлено в соответствующих разделах Отчета об оценке.

1.5 Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802), по состоянию на 01 марта 2019 года составляет:

134 347 700 руб. 00 коп.

Сто тридцать четыре миллиона триста сорок семь тысяч семьсот рублей 00 коп.*

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

Объектом оценки является Имущество, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета (в нижеследующих таблицах), принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН 1035002451802).

Движимое имущество

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Опалубка		00-000002	2 245 648,50
2	Вагончик 202-7м	2015	00-000022	186 000,00
3	Вагончик 202(О)	2015	00-000023	157 000,00
4	Вагончик 205	2014	00-000009	277 533,00
5	Вагончик 206	2015	00-000021	216 000,00
6	Вагончик 206	2014	00-000005	222 524,00
7	Вагончик 206-1	2014	00-000006	222 524,00
8	Вагончик 207		00-000011	176 450,00
9	Вагончик 207		00-000013	176 450,00
10	Вагончик 207		00-000014	176 450,00
11	Вагончик 208	2014	00-000007	418 524,00
12	Вагончик 208	2014	00-000008	418 524,00
13	Вагончик 209	2014	00-000010	497 524,00
14	Автомашина 45085	2000	00-000034	220 833,33
15	Камаз-532150	2001	00-000053	441 666,67
	Итого			6 053 651,50

Нежилые помещения

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,0 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	15,0	417 532,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14,8 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	14,8	411 963,00
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,8 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:591, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 25	13,8	637 968,00
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,0 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:601, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 30	13,0	580 774,00
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 209 кв.м.,	209,0	8 043 815,00

	кадастровый № 44:27:040623:649, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 54		
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 325,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:651, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 55	325,3	12 516 535,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:653, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 56	115,3	4 438 085,00
ИТОГО			27 046 672,00

Жилые помещения

№п/п	Наименование, адрес	Кадастровый номер	Площадь по кад. паспорту	Назначение	Балансовая стоимость, руб.
1	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв1	50:50:0000000:28163	60,7	жилое	330 556,00
2	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв2	50:50:0000000:28164	59,3	жилое	322 932,00
3	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв3	50:50:0000000:28165	76,9	жилое	418 777,00
4	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв4	50:50:0000000:28166	50,8	жилое	276 643,00
5	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв5	50:50:0000000:28167	30,3	жилое	167 729,00
6	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв6	50:50:0000000:28168	31	жилое	168 818,00
7	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв7	50:50:0000000:28169	65,9	жилое	358 874,00
8	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв8	50:50:0000000:28170	31,2	жилое	169 907,00
9	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв9	50:50:0000000:28171	29,6	жилое	161 194,00
10	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв.10	50:50:0000000:28172	79,7	жилое	434 025,00
ИТОГО					2 809 455,00

Право аренды ЗУ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы основания	Балансовая стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:50:0020211:623, площадью 4283 кв.м., по адресу: Московская область, г.Балашиха, микрорайон Купчино, ул. Почтовая, разрешенное использование - многоквартирный жилой дом (многоэтажный)	Договор аренды земельного участка № 5948 от 24.07.2017г. Срок аренды до 19.12.2021г.	св отс.
ИТОГО			

2.2 Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются

2.3 Цель оценки.

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

2.4 Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения.

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

2.5 Определяемый вид стоимости.

Рыночная стоимость.

2.6 Период проведения оценки.

Оценка проводилась в период с 01 февраля 2019 года по 01 марта 2019 года.

2.7 Дата оценки и дата составления отчета.

Дата оценки – 01 марта 2019 года.

Дата составления отчета – 01 марта 2019 года.

2.8 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

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

2.9 Суждение Оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости.

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об Оценщике:

Организационно-правовая форма	Индивидуальный предприниматель
Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Струков Александр Викторович
Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)	316574900052461
Дата присвоения ОГРНИП	02 февраля 2016 года
ИНН	280602442179
Местонахождение	302025, Орловская обл., г. Орел, ш-се Московское, д. 163-18
Банковские реквизиты	Р/с 40802810209100002752 ПАО АКБ «Авангард» К/с 3010181000000000201 БИК 044525201
Оценку производит	
Фамилия, имя, отчество	Струков Александр Викторович, стаж работы в оценке с 2010 года
Паспортные данные, место регистрации, место нахождения оценщика	Паспорт 54 09 125887, выдан 09.11.2009г. Отделением УФМС России по Орловской области в Северном районе г. Орла
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом ОКА №16827, выдан ФГБОУ ВПО ОГИЭИТ в 2012г.
Наименование саморегулируемой организации (СРО), место нахождения СРО, реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1. Включен 30 апреля 2014г., регистрационный №1318. Свидетельство 001318
Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности	«Оценка недвижимости»: №004448-1 от 06.03.2018 «Оценка движимого имущества»: №004447-2 от 06.03.2018
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	Страховой полис № 1700SB4002909, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», срок действия: с 01.06.2017 по 31.05.2020 Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
Контактный телефон	8 930-861-90-04
E-mail	a.v.strukov@yandex.ru
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

Сведения о Заказчике:

Общество с ограниченной ответственностью «Диострой-Инвест» (ИНН 5012020748, ОГРН 1035002451802, адрес - 143987, Московская область, город Балашиха, улица Пионерская (Железнодорожный мкр.), 9А, СНИЛС 060-010-005318) в лице конкурсного управляющего Волчкова Александра Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области по делу № А41-26413/18 от 03.07.2018г. (резолютивная часть). Дата присвоения ОГРН – 14.02.2003г.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что:

1. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

2. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

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

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.

9. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является Имущество, представленного в п. 2.1 настоящего Отчета (в нижеследующих таблицах), принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН 1035002451802).

Движимое имущество

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Опалубка		00-000002	2 245 648,50
2	Вагончик 202-7м	2015	00-000022	186 000,00
3	Вагончик 202(О)	2015	00-000023	157 000,00
4	Вагончик 205	2014	00-000009	277 533,00
5	Вагончик 206	2015	00-000021	216 000,00
6	Вагончик 206	2014	00-000005	222 524,00
7	Вагончик 206-1	2014	00-000006	222 524,00
8	Вагончик 207		00-000011	176 450,00
9	Вагончик 207		00-000013	176 450,00
10	Вагончик 207		00-000014	176 450,00
11	Вагончик 208	2014	00-000007	418 524,00
12	Вагончик 208	2014	00-000008	418 524,00
13	Вагончик 209	2014	00-000010	497 524,00
14	Автомашина 45085	2000	00-000034	220 833,33
15	Камаз-532150	2001	00-000053	441 666,67
	Итого			6 053 651,50

Нежилые помещения

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,0 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	15,0	417 532,00
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14,8 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	14,8	411 963,00
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,8 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:591, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 25	13,8	637 968,00
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,0 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:601, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 30	13,0	580 774,00
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 209 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:649, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 54	209,0	8 043 815,00

6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 325,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:651, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 55	325,3	12 516 535,00
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:653, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 56	115,3	4 438 085,00
ИТОГО			27 046 672,00

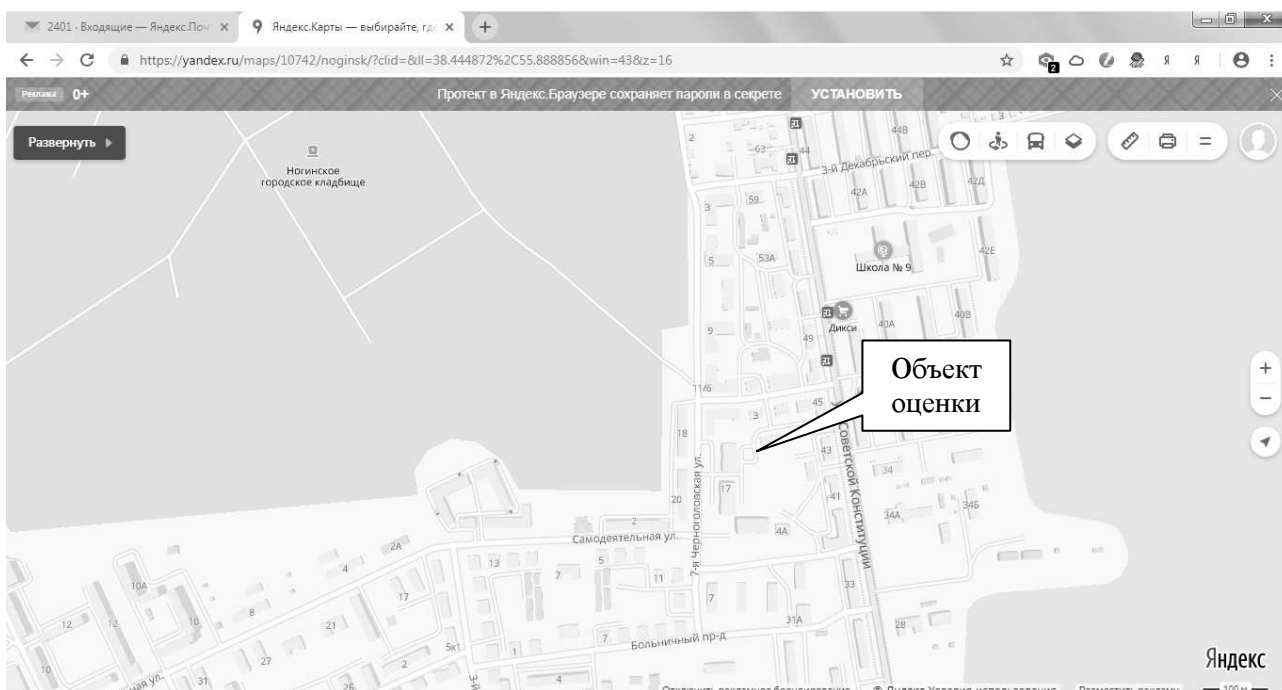
Жилые помещения

№п/п	Наименование, адрес	Кадастровый номер	Площадь по кад. паспорту	Назначение	Балансовая стоимость, руб.
1	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв1	50:50:0000000:28163	60,7	жилое	330 556,00
2	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв2	50:50:0000000:28164	59,3	жилое	322 932,00
3	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв3	50:50:0000000:28165	76,9	жилое	418 777,00
4	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв4	50:50:0000000:28166	50,8	жилое	276 643,00
5	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв5	50:50:0000000:28167	30,3	жилое	167 729,00
6	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв6	50:50:0000000:28168	31	жилое	168 818,00
7	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв7	50:50:0000000:28169	65,9	жилое	358 874,00
8	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв8	50:50:0000000:28170	31,2	жилое	169 907,00
9	г. Железнодорожный, ул. Новая, 2б, кв9	50:50:0000000:28171	29,6	жилое	161 194,00
10	г. Железнодорожный, ул.Новая, 2б, кв.10	50:50:0000000:28172	79,7	жилое	434 025,00
ИТОГО					2 809 455,00

Право аренды ЗУ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы основания	Балансовая стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:50:0020211:623, площадью 4283 кв.м., по адресу: Московская область, г.Балашиха, микрорайон Купчино, ул. Почтовая, разрешенное использование - многоквартирный жилой дом (многоэтажный)	Договор аренды земельного участка № 5948 от 24.07.2017г. Срок аренды до 19.12.2021г.	св отс.
ИТОГО			

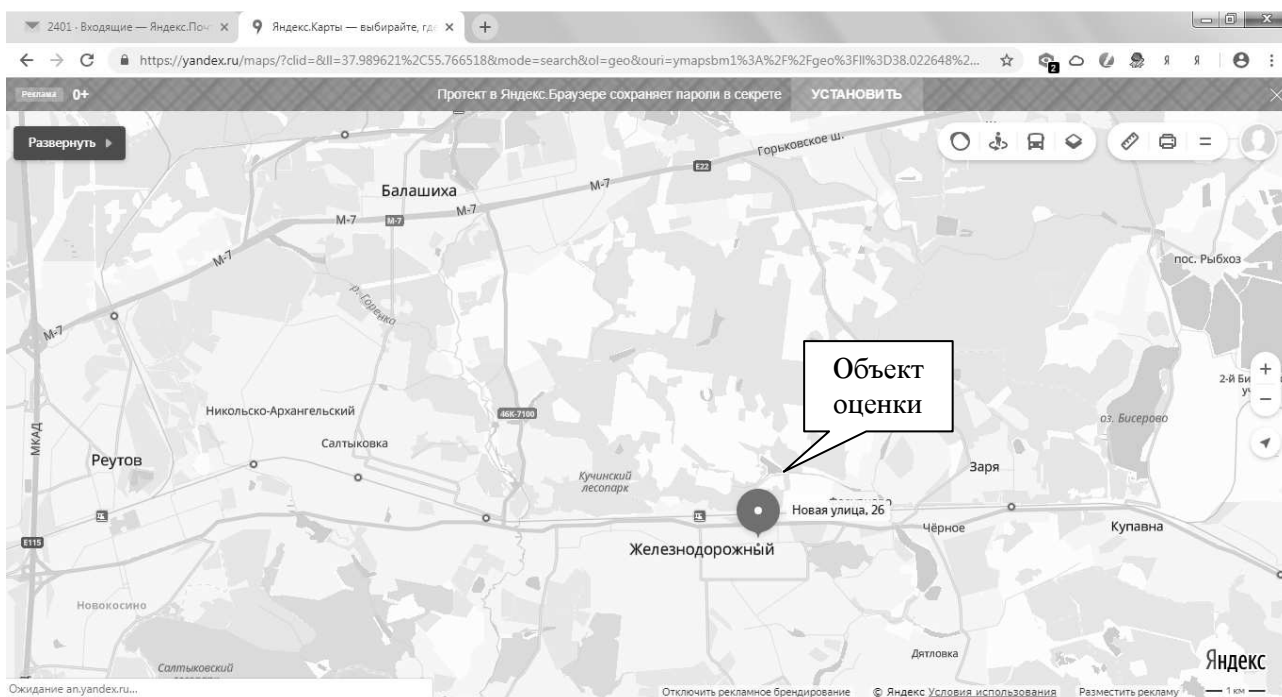
г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15



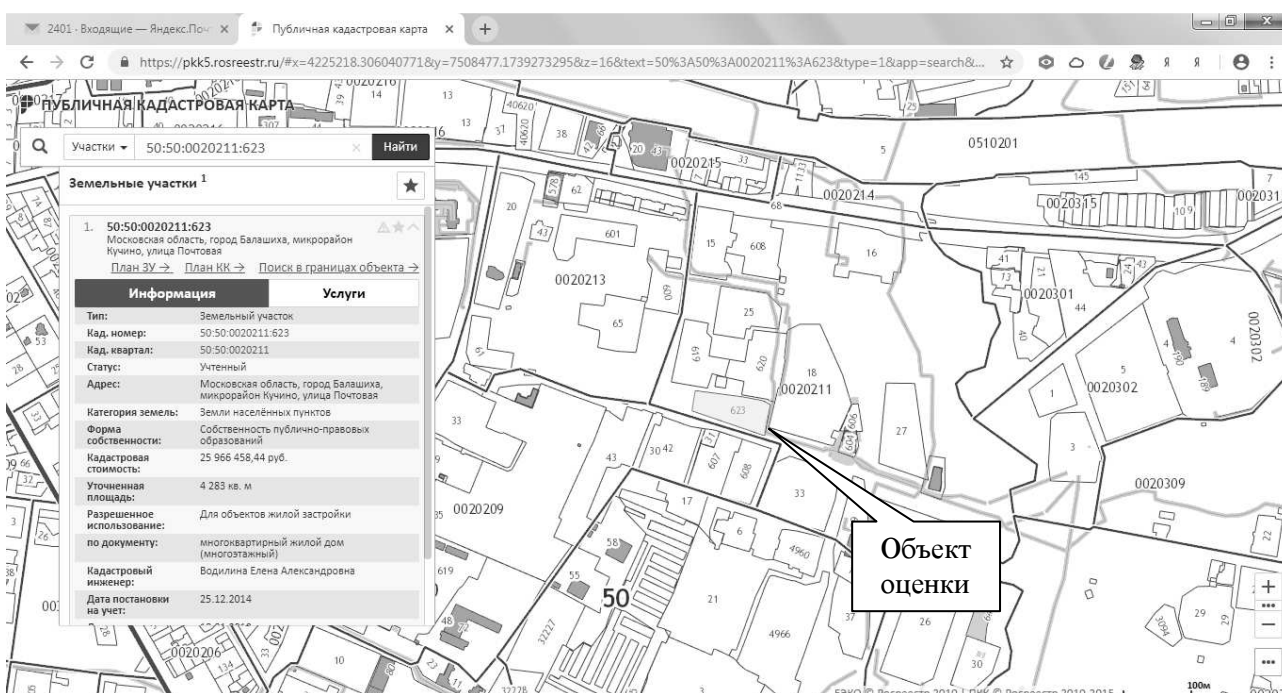
г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41



г. Железнодорожный, ул. Новая, 26



Московская область, г.Балашиха, микрорайон Купчино, ул. Почтовая



6. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Рынок жилой недвижимости г. Москва

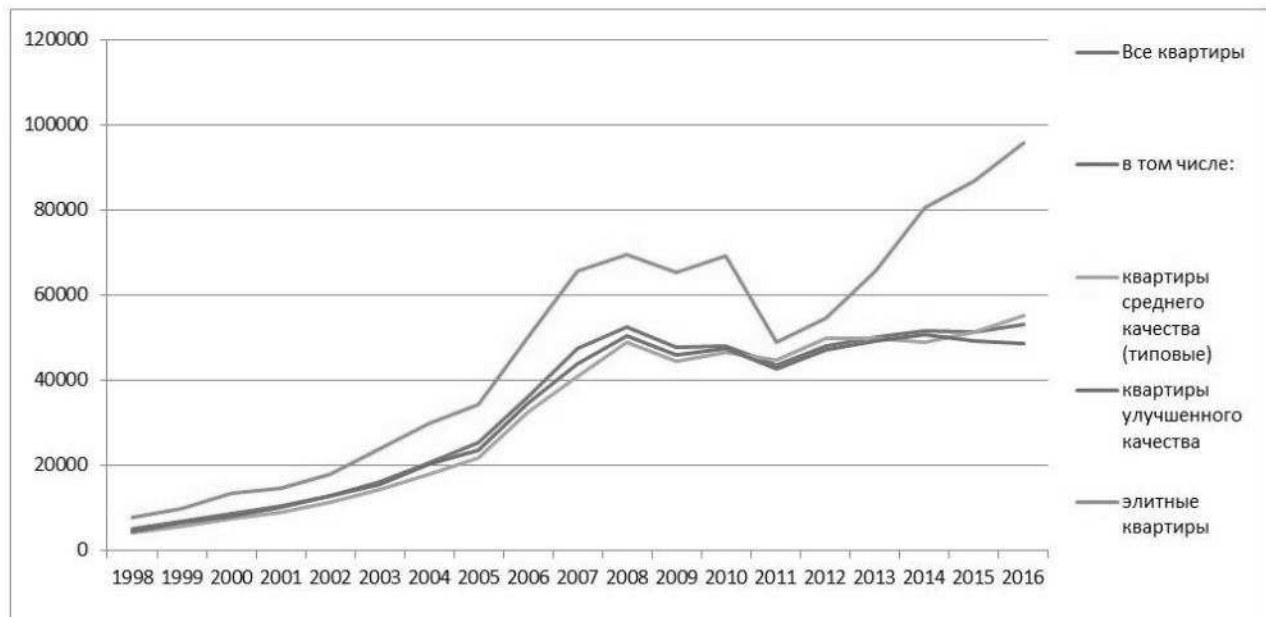
Цены на недвижимость традиционно остаются в центре внимания многих граждан, так как каждая семья мечтает о своей благоустроенной квартире с удобной планировкой и развитой инфраструктурой. Определяющим фактором формирования спроса традиционно остается стоимость квартиры, поэтому потенциальных покупателей волнует вопрос о динамике ценовых показателей в будущем.

В течение последних нескольких лет наблюдалось падение стоимости квартир. Такая ситуация сложилась в 78 регионах страны. Драйвером этого процесса выступало уменьшение совокупного спроса, вызванное экономическим кризисом. По данным Росстата, ценовой индекс на первичном рынке последовательно сокращался в среднем на 2-3% в период с 2014 по 2016 г.

Официальная статистика учитывает только ценовую величину предложения, а реальные значения с учетом скидок упали на 10-11%. Несмотря на устойчивое снижение ИЦ, согласно данным Росстата, средняя стоимость квадратного метра продолжала расти по всем типам недвижимости.

Таблица. Ценовые показатели некоторых типов жилья на первичном рынке (тыс. руб./м²)

Средние цены на первичном рынке жилья по Российской Федерации
на конец периода, рублей за 1 квадратный метр общей площади



Подорожание жилья на первичном рынке за последние 5 лет наблюдалось в серьезной динамике, что позволяет предположить сохранение этого тренда в 2018 году. Особенно явно тенденция к росту будет наблюдаться в элитном сегменте, который вопреки влиянию кризиса продолжал дорожать наиболее активно.

В отличие от новостроек, на вторичном рынке сложилась иная ситуация. Здесь во всех типах наблюдалось удешевление квартир и наибольшую отрицательную динамику демонстрировала именно элитная жилплощадь.

Москва традиционно выступает как один из передовых регионов по обновлению жилого фонда, которое не снижает обороты даже в кризисные времена. На рынке новостроек произошла смена приоритетов от точечной застройки к созданию благоустроенных

комплексов с развитой инфраструктурой. Покупателю предлагается своего рода бренд, стиль жизни за который необходимо будет доплатить. Это создает благоприятный фон для роста цен.

Как прогнозируют эксперты, стоимость жилья в Москве в 2018 году будет увеличиваться в меньшем темпе, чем инфляция. Отчасти это связано с указом главы государства, который предусматривает принятие пакета мер по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем. Кабмин получил распоряжение сократить реальную стоимость квартир за счет повышения доли строящегося жилья эконом-класса. Скажется на невысоких темах удорожания в московском регионе политика Сбербанка, который до конца февраля следующего года оформляет ипотеку под 11,5-13% годовых.

В 2017 г. цены на вторичные квартиры в Москве продолжали ползти вниз на фоне сокращения платежеспособного спроса и под давлением огромного объема предложения новостроек. Но, скорее всего, квадратный метр потерял бы много больше, если бы не ипотека, ставки по которой опустились до рекордно низкого уровня.

В 2017 г. рублевый индекс стоимости жилья в столице снизился на 1,7% и по итогам года составил в среднем около 167 000 руб. за квадратный метр. Однако помимо явного уменьшения стоимости метра, которое отражает динамика заявленных цен, есть еще и неявное – за счет скидок и торга. Продажные цены (по итогам реальных сделок) за год упали примерно на 7-8%.

Следует отметить, что рынку недвижимости очень сильно помогло рекордное снижение ипотечных ставок. Напомним, благодаря уменьшению инфляции и ключевой ставки Центробанка ипотека на покупку готового жилья к концу года подешевела примерно до 10% годовых. Для сравнения: год назад средняя ставка выдачи ипотечных кредитов на вторичном рынке составляла почти 13%.

Скорее всего, если бы не ипотека, просадка цен была бы более существенной, ближе к 10%, потому что уменьшение ставки по кредитам увеличивает платежеспособность потенциальных покупателей и делает жилье более доступным.

Насколько именно, можно посчитать с помощью ипотечного калькулятора на www.ign.ru При ставке в 13%, первоначальном взносе 20% и 15-летнем сроке кредита ежемесячный платеж за квартиру стоимостью 8 млн руб. составит почти 81 000 руб. Так как ежемесячные выплаты по кредиту не должны превышать 50% (а лучше 30%) дохода заемщика – таковы требования банков, при такой ставке ипотечник должен получать более 160 000 руб. в месяц. А при ставке 10% банку придется отдавать около 69 000 руб. в месяц, а необходимый уровень доходов снижается до 138 000 руб.

В разрезе типов жилья больше всего, на 6,5%, подешевел самый дорогой сегмент – монолитно-кирпичных домов, где сосредоточено большинство предложений бизнес-класса. Уценка высокобюджетной недвижимости носит «догоняющий» характер. Дело в том, что, в отличие от экономкласса, который дешевеет с 2015 г., цены на дорогое жилье очень долго демонстрировали феноменальную устойчивость. Например, по итогам 2016 г. монолит-кирпич потерял менее 1%, а старая панель – почти 7%.

Однако, как неоднократно предупреждал IRN.RU, стабильность цен на дорогую недвижимость – кажущаяся: высокобюджетный сегмент всегда дольше сопротивляется изменению экономических реалий, но в итоге дешевеет не меньше, чем массовое жилье.

Так произошло и на этот раз. К середине 2017 г. собственники переоцененных квартир, за два года так и не дождавшиеся покупателей с докризисными бюджетами, начали массово снимать недвижимость с продажи. И, как следствие, к осени цены в дорогом сегменте опережающими темпами пошли вниз.

Лучше всего по итогам 2017 г. показали себя кирпичные пятиэтажки – они единственные оказались в плюсе, хотя и небольшом (1,2%). По-видимому, этот сегмент стал главным бенефициаром запущенной московскими властями программы реновации ветхого жилья. При этом панельные хрущевки реновация вытянуть в положительную зону не смогла – они потеряли 2%. Разнонаправленная ценовая динамика двух похожих, на первый взгляд,

сегментов, объясняется ощутимой разницей в качестве жилья - ведь новую квартиру если и дадут, то нескоро, а дожидаться переезда в кирпичной пятиэтажке много приятнее, чем в панельной.

Впрочем, падение заявленных цен на «хрущобы» шумиха вокруг реновации все же отчасти замедлила – другие типы панельных домов подешевели больше.

Наряду с кирпичными пятиэтажками чуть лучше рынка в 2017 г. выглядели сталинки и типовые кирпичные дома. Главное преимущество сегмента – хорошее местоположение: такие дома обычно расположены относительно недалеко от центра, рядом со станциями метро.

Все вышеописанные тренды отражает динамика цен по географии. В аутсайдерах рынка по итогам 2017 г. оказались самые дорогие округа: Центральный, Западный, Юго-Западный. Лучше них, но хуже рынка в среднем – экологически неблагоприятные и удаленные от центра Южный и Юго-Восточный округа, в основном застроенные панельным жильем. А в лидеры вышли демократичные округа с большим количеством кирпичных пятиэтажек и/или сталинок – Северный, Восточный, Северо-Западный.

Аналогичная картина вырисовывается и при рассмотрении динамики цен по комнатности. Сильнее всего подешевели большие и, следовательно, дорогие квартиры – многокомнатные и трехкомнатные. Цены на «однушки» (их много в пятиэтажках) снизились только на 1%, а «двушки» вышли в ноль – это самый востребованный среди семейных покупателей вариант.

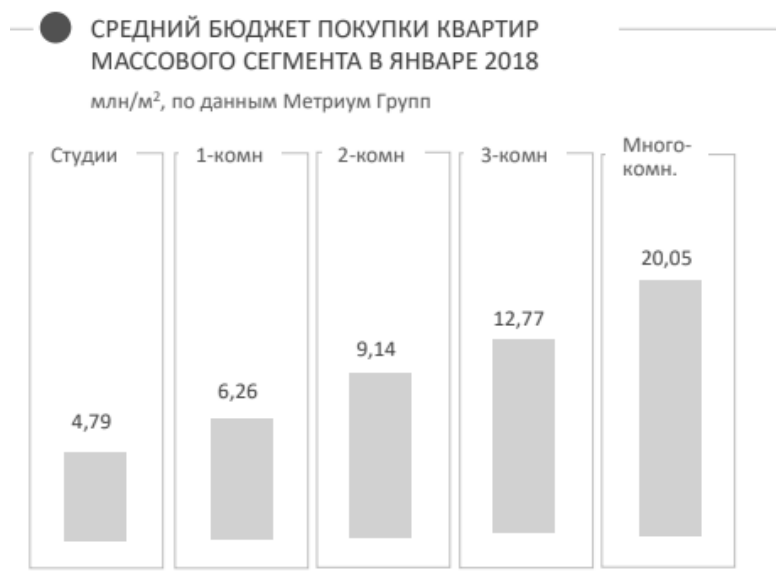
Цены на вторичное жилье в Москве снижаются уже три года, и причин для изменения этого тренда в обозримом будущем пока не просматривается. «Вторичка» по-прежнему испытывает огромное давление со стороны рынка новостроек, где цены более адекватны, а предложение огромно и продолжает увеличиваться: за последний год (с ноября 2016 г. по ноябрь 2017 г.) только между Третьим транспортным кольцом и МКАД число корпусов увеличилось на 36%, а квартир - на 31. На рост спроса при этом рассчитывать не приходится - реальные доходы москвичей, по данным Мосгорстата, за девять месяцев 2017 г. сократились на 3,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Так что, скорее всего, и в 2018 г. стоимость недвижимости продолжит медленно ползти вниз, темпами 5-10% год. При этом неявное удешевление метра будет постепенно трансформироваться в корректировку цен предложения. У продавцов просто нет другого выхода: как показывает практика, квартиры, выставленные по условно «среднерыночным» ценам, сейчас имеют очень мало шансов на реализацию.

По итогам января 2018 года в Москве введено 91 тыс м², что на 80 % больше чем в январе 2017. Из них в границах старой Москвы введено 54,5 тыс м². В Новой Москве – 36,5. Из 91 тыс м² введенной в январе недвижимости 31,6 тыс м² – жилье. При этом в границах старой Москвы в январе введено 1000 м² жилья.



До данным Метриум Групп, в январе 2018 г. доля предложения бизнес- класса выросла с 49,2% до 51,2%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 1,6 п. п. (до 40,4%). Доля эконом- класса снизилась с 8,8% до 8,4%. При этом, наибольшее число квартир находится в домах на стадии отделочных работ. Их доля за месяц сократилась на 1,4 п.п. (до 34,2%). Значительную часть занимают лоты в корпусах на этапе монтажа этажей — 33,2% (-1,5 п.п.). Оставшееся предложение распределено между квартирами в уже введенных в эксплуатацию зданиях (18,5%, +4,3 п.п.) и объектах, находящихся на начальном этапе строительства — 14,1% (1,4 п.п.). Структура предложения по типологии сохранилась. Три четверти экспонируемого жилья занимают однокомнатные (35,3%; +0,3 п.п.) и двухкомнатные лоты (39,2%; -0,1 п.п.). На трехкомнатные пришлось 18,9% (-0,1 п.п.). Квартиры-студии составляют 4,9% (-0,1 п.п.). Наименьшую долю занимают многокомнатные (1,7%, 0 п.п.).



В январе 2018 года на вторичном рынке Москвы представлено 33,9 тыс квартир (против 42 600 в январе 2016 года). В Новой Москве на продажу выставлено 1 600 вторичных квартир площадью 96 000 м². По сравнению с декабрем 2017 данный показатель снизился на 5,7% (по квартирам) и на 8,1% по общей площади. В массовом сегменте в границах Москвы представлено 75% квартир от общего показателя. Цена предложения за январь 2018 года снизилась на 0,5% и составила 165,8 тыс · /м² (IRN). Вторичный рынок жилья по

мнению экспертов IRN достиг стабильности, число сделок второй год держится на том же уровне, обусловленном скорее социальными, чем экономическими причинами.

● ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ПО ОКРУГАМ
IRN

	Цена в янв. 2017 Р/м ²	% к дек. 2017	
ЦАО	300 786	- 2,0%	▼
ЮЗАО	199 855	- 0,9%	▼
ЗАО	179 255	- 1,9%	▼
СЗАО	164 795	- 2,0%	▼
САО	159 631	- 0,5%	▼
ВАО	149 647	+ 0,6%	▲
СВАО	141 958	- 2,1%	▼
ЮАО	136 564	- 1,4%	▼
ЮВАО	130 138	- 0,9%	▼
Районы за МКАД	123 252	+ 0,3%	▲

Средние цены несколько снизились главным образом из-за дорогих сегментов – монолитно-кирпичных домов и сталинок, которые потеряли за месяц 1,9% и 2,1% соответственно. Стоимость «народных» типов домов практически не изменилась.

● ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ В МОСКВЕ ПО КОМНАТНОСТИ IRN			● ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ ПО ТИПАМ ЖИЛЬЯ IRN		
	Цена в январе 2018, Р/м ²	К декабрю 2017		Цена в январе 2017, Р/м ²	К декабрю 2017
Многокомнатные квартиры	187 977	- 0,6% ▼	Современный монолит-кирпич (увел. площадей)	200 084	- 1,9% ▼
Трехкомнатные квартиры	156 992	- 0,2% ▼	Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	186 772	- 2,1% ▼
Двухкомнатные квартиры	161 410	- 0,5% ▼	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	154 352	- 0,1% ▼
Однокомнатные квартиры	156 992	- 0,6% ▼	Старый кирпич (5-эт. и др. кв. с маленькой кухней)	156 533	+ 0,3% ▲
			Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	140 581	- 0,1% ▼
			Старая панель (5-эт. и др. квартиры с маленькой кухней)	134 269	- 0,2% ▼

Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2017-2021 годы

Цены на недвижимость, как и практически на любой другой товар, определяются балансом спроса и предложения. И если со спросом все более-менее ясно: пока экономика не перейдет к устойчивому росту, платёжеспособность покупателей на рынке недвижимости будет оставлять желать много лучшего, то предложение пока растет вопреки макроэкономическим трендам. Если так будет продолжаться и дальше, цены на жилье в московском регионе к 2021 г. могут снизиться на 30-40%, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

Макроэкономика

Российская экономика продолжает сокращаться: ВВП за 10 месяцев 2016 г. упал на 0,7% в годовом выражении после снижения на 3,7% в 2015 г. Дефицит бюджета за январь-октябрь составил 2,3% ВВП, а по итогам года, по прогнозу Минфина, достигнет 3,9%. Два ключевых для рынка недвижимости показателя – реальные доходы населения и уровень потребительских расходов – с начала года уменьшились на 5,3%.

Надо отметить, что благосостояние россиян непрерывно падает уже два года, с ноября 2014 г., и положительных изменений в этом плане правительство в обозримом будущем не обещает: за 2016 г. доходы просядут на 5,6%, заявила глава Счетной палаты России Татьяна Голикова, выступая в Госдуме в начале декабря.

Ситуацию с бюджетом и доходами мог бы выправить существенный рост цен на нефть, которые как обвалились в конце 2014 г., так и топчутся вокруг \$50 долларов за баррель. Однако даже с учетом заключенного 30 ноября 2016 г. соглашения стран ОПЕК и России о сокращении добычи нефти эксперты не ждут никаких прорывных изменений: огромный избыток предложения на рынке, конкуренция со стороны сланцевой нефти и слабая динамика мировой экономики не позволят баррелю сильно подорожать.

Так что без структурных реформ темпы роста экономики РФ в ближайшие десятилетия останутся крайне низкими даже после выхода из рецессии, предупредила глава ЦБ Эльвира Набиуллина, выступая 2 декабря в Госдуме.

Согласно официальному прогнозу социально-экономического развития страны до 2035 г., подготовленному Минэкономразвития, рецессия завершится в 2017 г., но темпы роста ВВП в дальнейшем будут колебаться в диапазоне 1,7-2,6% год, что в полтора раза ниже среднемировых показателей. А реальные доходы населения, прибавляя в среднем по 1,4% в год, восстановятся до уровня 2013 г. только в 2021 г.

В общем, уже, наверное, всем очевидно: то, что случилось с отечественной экономикой почти три года назад, – не кризис в классическом понимании, когда вслед за резким спадом на фоне перегрева рынков следует быстрое восстановление показателей, а новая экономическая реальность, которая пришла всерьез и надолго.

Применительно к рынку недвижимости все вышперечисленное означает, что причин для значительного увеличения объема платежеспособного спроса и, соответственно, цен на жилье нет и в ближайшие годы не появится. Эпоха нефтяных сверхдоходов, обеспечивавших высокие темпы роста российской экономики вообще и инвестиционной активности на рынке недвижимости в частности, закончилась если не навсегда, то на десятилетия.

Состоятельные граждане, располагающие средствами на приобретение жилья, не только давно решили собственный квартирный вопрос, но и имеют большое количество инвестиционной недвижимости. Так как цены на квадратные метры снижаются, а расходы на их содержание, напротив, растут, вряд ли такие люди в ближайшие годы будут вкладывать сколько-нибудь серьезные деньги в рынок недвижимости. При этом те наши соотечественники, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, сильно ограничены в своих финансовых возможностях. Квартира в московском регионе им если и по карману, то только в кредит – см. «Хватит ли банковских депозитов на покупку жилья?».

Соответственно, нынешняя структура спроса требует существенной корректировки

ценников вниз, потому что в качестве основных покупателей теперь выступают не инвесторы с «шалыми деньгами», а обычные люди с относительно невысокими доходами.

Спрос

Формально цены на жилье в московском регионе в последний год топчутся на месте: с января по начало декабря 2016 г. стоимость квадратного метра на вторичном рынке столицы снизилась лишь с 179 000 руб. за кв. м до 173 500 руб. по индексу IRN.RU. Однако, как утверждают риелторы, лишь 20-25% выставляемых на продажу квартир в Москве имеют шанс найти покупателей. Это те объекты, чьи владельцы готовы предоставить скидку, в размере 8-10% в среднем. Остальные лоты переоценены и намертво зависли в базах – см. «Квартиры в Москве и Подмоскowie: на вторичный рынок пришла стагнация».

Похожая ситуация сложилась и на рынке новостроек: по данным «ИРН-Консалтинг», в январе 2016 г. квадратный метр первичного жилья в зоне от ТТК до МКАД стоил 199 600 руб., а по итогам ноября – 198 700 руб. Но порог входа на рынок провалился до 75 000 руб. за метр и 3,3 млн руб. за квартиру, притом что еще два года назад в столице невозможно было найти новостройку дешевле 140 000 руб. за «квадрат», или 5 млн руб. за лот. Предложение бюджетных квартир (эконом и комфорткласса) увеличилось за год на 14,5%: с 14 946 лотов до 17 119 (см. «Новостройки Москвы в ноябре 2016 года: средняя цена составила 198 700 руб. за метр»). При этом многие новостройки продаются с дисконтом, который может составлять от 3-5% до 10-15%.

Доступность жилья растет и в связи со снижением ипотечных ставок. Согласно отчету АИЖК, по итогам десяти месяцев 2016 г. средняя ставка выдачи ипотеки составила 12,67% против 13,58% в январе-октябре 2015 г. К концу ноября кредиты на покупку новостроек по программам с господдержкой подешевели до 11,41%, минимальная ставка снизилась до 10,9%. На вторичном рынке средний показатель опустился ниже 13%. Клиенты, готовые уплатить банку комиссию за снижение ставки, могут взять кредит на покупку вторичной квартиры под 11,9% годовых. (См. «Ставки по ипотеке в РФ снизились на 0,3-0,6 п.п. за 2 месяца – АИЖК».)

Благодаря удешевлению ипотеки и корректировке цен на жилье в Москве – за последние два года они опустились примерно на 15-20% с учетом скидок и торга – значительно увеличилось число граждан, которые могут себе позволить столичную квартиру. По информации московского управления Росреестра, количество переходов прав на недвижимость за 11 месяцев 2016 г. увеличилось на 10,4%, а ДДУ – на 83,4%.

Одним из основных источников дополнительного спроса для «старой» Москвы стали люди, которые еще год-два назад могли рассматривать только подмосковные варианты. Как следствие, подмосковные и новомосковские застройщики жалуются на миграцию покупателей в пределы МКАД и сами постепенно перебираются в Первопрестольную – см. «Слишком доступное жилье в Подмоскowie обнуило доходы застройщиков».

Предложение: безудержный рост

Однако проблемы с продажами испытывают не только областные девелоперы, но и многие их столичные коллеги, несмотря на положительную динамику сделок в среднем по рынку. Причина парадокса в том, что рост спроса не успевает за увеличением объема предложения. Конечно, главным образом на первичном рынке: с 2014 г. объем новых жилых проектов в «старой» Москве увеличился на 1,3 млн кв. м. В 2016 г. столичный рынок новостроек (без учета Новой Москвы) пополнился 2,8 млн кв. м жилья, по данным «ИРН-Консалтинг».

Столь значительное увеличение объема предложения, не поддержанное таким же бурным ростом спроса, приводит к замедлению продаж в разрезе отдельных проектов. В результате девелоперы не успевают распродать все квартиры на этапе строительства, до ввода дома в эксплуатацию.

«За последние два года число квартир в готовых новостройках на рынке Москвы от

ТТК до МКАД увеличилось примерно в 1,6 раза. В настоящее время на долю готового предложения приходится примерно четверть первичного рынка. Через два-три года при сохранении текущего уровня спроса эта доля может вырасти до 40-50%», – отмечает руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова.

Строительный бум в Москве на фоне ухудшения экономической ситуации – результат «оттепели» в 2012-2013 гг., когда после окончания ревизии инвестконтрактов девелоперы практически одновременно запустили подготовку множества новых строек, в том числе ряд крупных проектов по редевелопменту промзон, в которых предусмотрено от 100 000 кв. м до 1 млн кв. м жилья. Так как застройщики инвестируют до 30% себестоимости на начальных этапах реализации проекта, «замораживать» стройки невыгодно – даже если они еще находятся на бумажной стадии. Целесообразнее продолжать работу по проекту, даже если квартиры приходится продавать дешевле, чем изначально планировалось.

Кроме того, многие девелоперы, похоже, пытаются компенсировать потери от снижения цен с помощью увеличения объемов продаж и своей доли на рынке – об этом свидетельствуют анонсы все новых и новых строек.

Для того чтобы сделать прогноз рынка недвижимости на ближайшие годы более предметным, компания «ИРН-Консалтинг» собрала информацию по всем объектам, которые должны выйти на рынок в ближайшие годы (до 2020 года включительно). Объем заявленных проектов очень велик: если все анонсированное появится в продаже в запланированные сроки, то предложение нового жилья в московском регионе будет расти (или по крайней мере не будет падать), даже несмотря на сокращение объемов строительства в Московской области. Этот сценарий – все или почти все известные на сегодня проекты выйдут на рынок в обозримом будущем – лег в основу оптимистичного прогноза (оптимистичного в плане поступления на рынок новых объектов).

Напомним, в Подмосковье, где затоваривание рынка стало очевидным еще несколько лет назад, объемы новых проектов сократились с 7,4 млн кв. м в 2014 г. до 5,2 млн в 2015-м и 4,6 млн в 2016 г., по данным «ИРН-Консалтинг». Однако из-за снижения платежеспособности покупателей и их оттока в «старую» Москву этого оказалось недостаточно для стабилизации рынка. Переизбыток новостроек настолько беспокоит власти региона, что они собираются бороться за полный запрет долевого строительства – см. «Долевое строительство отомрет само».

Так как экономика пока совершенно не располагает к существенному увеличению платежеспособности населения, очевидно, что рынок не сможет поглотить все запланированные объемы при текущем уровне цен. А значит, девелоперам придется снижать стоимость жилья, чтобы продать все построенное.

Таким образом, по мнению специалистов IRN.RU, пока не произойдет ощутимого снижения объемов предложения, не изменится и ценовая динамика, установившаяся в последние два года. То есть недвижимость в московском регионе будет дешеветь в среднем на 10% в год.

Это означает, что к 2020-2021 г. квадратный метр может постепенно потерять примерно 30-40% своей нынешней стоимости. Если говорить про вторичное жилье в Москве, то нынешние 175 000 рублей за метр (по индексу IRN.RU) превратятся примерно в 120 000. При нефти около \$50 за баррель и рубле по курсу 60 за доллар это соответствует примерно \$2 000 за квадратный метр - см. «При нефти по \$50 за баррель жилье в Москве – по \$2 000 за метр». На рынке новостроек подобная коррекция цен вниз означает в среднем 140 000 руб. за «квадрат» в зоне от ТТК до МКАД (100 000 руб. в экономклассе, 140 000 в комфортклассе, 200 000 в «бизнесе»).

Резкого обвала цен не произойдет, если, конечно, с экономикой не случится ничего катастрофического. Цены будут снижаться постепенно, на 5-15% в год, ступеньками: периоды активизации продаж после очередного снижения цен будут сменяться стагнацией из-за исчерпания платежеспособного спроса на этом уровне, а для новой активизации продаж будет требоваться новая корректировка стоимости жилья вниз.

Удерживать цены

По мнению руководителя «ИРН-Консалтинг» Татьяны Калужной, избежать вышеописанного варианта развития событий можно при условии сокращения объемов строительства жилья в московском регионе примерно на 30-35% от запланированных максимумов в ближайшие годы. Этот сценарий построен на основе учета вероятности заморозки ряда планируемых строек, а также сдвига сроков выхода на рынок остальной части новых объектов и является пессимистичным (в плане поступления на рынок новых объектов).

Однако, учитывая неудовлетворенность спроса на демократичное жилье в Москве, высокую цену «заморозки» проектов и инерцию отрасли, сокращения объемов нового строительства в московском регионе вряд ли стоит ждать ранее 2018-2019 гг. Соответственно, тренд на снижение цен может сохраниться в ближайшем будущем, однако, в случае реализации данного сценария, коррекция цен если и будет, то небольшой и даже в худшем случае не превысит 10-15% в перспективе двух-трех лет. Таким образом, цены на первичное жилье в «старой» Москве могут упасть до 170 000 руб. за метр в среднем (120 000 руб. за кв. м в «экономе», 170 000 в «комфорте», 240 000 руб. в бизнес-классе). На вторичном рынке ценник может просесть до 150 000 руб. по индексу IRN.RU.

Конечно, глубина падения будет варьироваться в зависимости от сегмента – при реализации любого сценария. Наибольший потенциал для снижения цен имеет бизнес-класс и псевдоэлитная недвижимость (переоцененные квартиры в домах, построенных до 2008 г. и к настоящему моменту морально устаревших), так как стоимость таких объектов сильно завышена, а емкость спроса значительно ниже, чем в эконом- и комфортклассе. Как следствие, цены на недвижимость в центре Москвы могут просесть даже глубже, чем в районах за ТТК. Исключение составят отдельные уникальные элитные дома, которые находятся вне рынка.

Вероятно, существенно просядут цены на старое вторичное жилье плохого качества. Наиболее устойчивыми по цене являются дома эконом- и комфорткласса – прежде всего новые или недавно построенные: коррекция стоимости метра в них, скорее всего, будет минимальной. Бонусы хорошего расположения (близость к метро, паркам, развитой инфраструктуре, хорошим школам и детским садам и т.п.) тоже никуда не денутся.

Вообще, первичный рынок будет чувствовать себя лучше вторичного: новостройки, значительно подешевевшие в предыдущие годы, превосходят «вторичку» по соотношению цены и качества. Кроме того, как уже было отмечено, затоваривание рынка на фоне ограниченного уровня спроса приводит к росту числа квартир в готовых новостройках, что лишает «вторичку» последнего преимущества – см. «Готовые новостройки «съедят» вторичное жилье».

Новая Москва и Подмосковье

С точки зрения географии, Москва и ближайшее Подмосковье с хорошей транспортной доступностью находятся в более выигрышном положении, чем удаленные от МКАД территории. Ценовая динамика в прилегающих к МКАД районах Московской области и Новой Москвы, вероятнее всего, будет примерно такой же, как в спальных районах внутри МКАД.

По всей видимости, главными «жертвами» обострения конкуренции на рынке станут объекты, расположенные далее 15-20 км – см. «Новостройки в Москве и Подмосковье: за 20-м километром от МКАД на рынке жизни нет». В среднем и дальнем Подмосковье, а также в удаленных районах Новой Москвы с плохой транспортной доступностью строительство многоэтажного жилья может вообще остановиться. Пока в ближней зоне новостройки стоили 80 000 – 100 000 руб. за метр, было востребовано жилье на более отдаленных территориях стоимостью 50 000 – 60 000 руб. за метр. Однако падение цен внутри МКАД ниже 100 000 руб. за кв. м потребует корректировки стоимости метра в ближнем Подмосковье до 60 000 –

70 000 руб., в среднем – примерно до 50 000 руб., а в дальнем – до 30 000 – 40 000 руб., что делает строительство на этих территориях нерентабельным (см. «30-процентное сокращение объемов строительства жилья в Подмосковье удержит цены от обвала»). Впрочем, ничего страшного в этом нет: на отдаленных от мегаполиса территориях логично развивать малоэтажное и дачное строительство, а не возводить многоэтажные муравейники.

Источники информации:

<http://www.ndv.ru/> - НДВ-недвижимость, <http://creditestate.ru/> - АН КРЕДИТ-эстейт, <http://blackwood.ru/> - Blackwood – консалтинговая компания, <http://dev-city.ru/> - научно-проектный центр Развитие города, <https://www.irm.ru/articles/39607.html>

Рынок коммерческой недвижимости г.Кострома

На момент проведения исследования в продаже на рынке коммерческой недвижимости Костромы находится 84 объекта площадью от 17 до 3000 кв.м. Расположение лотов неоднородно – 69% находится в Центральном районе города. В центре же установлены самые высокие цены на продажу коммерческих помещений:

	Старый фонд	Новые дома	Дома 2000-х	Переуступка прав на непостроенные
Средняя цена квартиры за 1 кв.м. (весь рынок), руб.	42550	52600	50500	43100
Средняя цена квартиры за 1 кв.м. (Заволжский район), руб.	41300	51800	47900	43200
Средняя цена квартиры (весь рынок), руб.	2196800	3715800	2823900	2723200
Средняя цена квартиры (Заволжский район), руб.	2132800	3292800	2462900	2450500

Средняя цена 1 кв.м. коммерческих площадей по всему рынку установлена на уровне 45,6 тыс. руб., а за объект целиком – 11,4 млн. руб.

Основной объем предложений к продаже по площади не превышают 200 кв.м. – 61%.

	до 100 кв.м.	100-200 кв.м.	200-300 кв.м.	300-400 кв.м.	400-500 кв.м.	свыше 500 кв.м.
Число предложений, шт.	30	21	9	9	4	11

	до 100 кв.м.	100-200 кв.м.	200-300 кв.м.	300-400 кв.м.	400-500 кв.м.	свыше 500 кв.м.
Средняя цена за 1 кв.м., руб.	57125	40200	42736	35290	54160	33381
Средняя цена за объект, руб.	2864000	5569000	10687600	12257700	24888750	39355800

Большинство предложений по продаже площадей под магазины находятся на первых этажах жилых домов – старого фонда и **новостроек**. Организованных специализированных ТЦ и ТРЦ в Костроме не так много. При этом большинство из них это переделанные под торговлю бывшие производственные и административные строения, которые зачастую нуждаются в ремонте.

Число предложений, шт.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
1 этаж жилого дома	5	4	15
1 этаж/цоколь в новостройке	1	2	13
отдельностоящее профильное/старое	3	5	20
отдельностоящее профильное/новое	1	5	10
Средняя цена за 1 кв.м., руб.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
1 этаж жилого дома	41 470	59 450	63 686
1 этаж/цоколь в новостройке	30 000	30 000	41 100
отдельностоящее профильное/старое	32 200	28 300	41 400
отдельностоящее профильное/новое	56 870	37 970	49 860
Средняя цена за объект, руб.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
1 этаж жилого дома	3 654 000	5 637 000	6 697 300
1 этаж/цоколь в новостройке	2 193 000	1 089 000	14 470 700
отдельностоящее профильное/старое	23 066 000	13 400 000	10 220 000
отдельностоящее профильное/новое	12 000 000	12 180 000	21 363 500

40 из 84 предложений торговых площадей к продаже без отделки или с частичным ремонтом. Подобные объекты в среднем на 20% дешевле, чем лоты с хорошей отделкой.

Число предложений, шт.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
Без отделки/Частичный ремонт	5	5	30
Хороший ремонт/новый ремонт	4	9	16
Не новый ремонт/нужен ремонт	1	2	12

Средняя цена за 1 кв.м., руб.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
Без отделки/Частичный ремонт	29 120	34 100	43 800
Хороший ремонт/новый ремонт	38 063	43 720	51 560
Не новый ремонт/нужен ремонт	93 023	32 464	58 535
Средняя цена за объект, руб.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
Без отделки/Частичный ремонт	13 992 600	5 175 600	13 071 500
Хороший ремонт/новый ремонт	6 925 000	13 527 000	12 733 700
Не новый ремонт/нужен ремонт	4 000 000	2 500 000	9 227 500

Аренда коммерческой недвижимости

Основной объем предложения торговых точек находится в Центральном районе Костромы – 72 из 83 лотов. Большинство из них небольшие по площади – до 100 кв.м.

	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
--	------------------	-----------------	-------------------

Число предложений, шт.	5	6	72
------------------------	---	---	----

Средняя цена аренды за 1 кв.м., руб./мес.	540	470	630
---	-----	-----	-----

Средняя цена аренды за объект, руб./мес.	23400	32150	65400
--	-------	-------	-------

	до 50 кв.м.	50-100 кв.м.	100-150 кв.м.	150-200 кв.м.	свыше 200 кв.м.
--	-------------	--------------	---------------	---------------	-----------------

Число предложений, шт.	27	26	16	5	9
------------------------	----	----	----	---	---

Средняя цена аренды за 1 кв.м., руб./мес.	630	650	660	480	410
---	-----	-----	-----	-----	-----

Средняя цена аренды за объект, руб./мес.	17800	49740	80660	82200	171500
--	-------	-------	-------	-------	--------

Число предложений, шт.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
1 этаж старый фонд/жилье	–	4	21
1 этаж/цоколь в новостройке	3	–	5
отдельностоящее профильное/старое	–	1	21
отдельностоящее профильное/новое	2	1	25
Средняя цена аренды за 1 кв.м., руб./мес.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
1 этаж старый фонд/жилье	–	530	700
1 этаж/цоколь в новостройке	600	–	530
отдельностоящее профильное/старое	–	400	530
отдельностоящее профильное/новое	450	260	660
Средняя цена аренды за объект, руб./мес.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
1 этаж старый фонд/жилье	–	23 200	48 800
1 этаж/цоколь в новостройке	29 800	–	51 200
отдельностоящее профильное/старое	–	40 000	85 300
отдельностоящее профильное/новое	23 400	60 000	65 400

Средние параметры объектов доступных к аренде:

- площадь – 109 кв.м.
- цена 1 кв.м./мес. – 610 руб.
- общая цена лота/мес. – 60 480 руб.

Градации цен в зависимости от состояния коммерческих площадей и их расположения представлена ниже:

Число предложений, шт.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
Без отделки/Частичный ремонт	3	5	15
Хороший ремонт/новый ремонт	2	1	48
Не новый ремонт/нужен ремонт	–	–	9
Средняя цена аренды за 1 кв.м., руб./мес.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
Без отделки/Частичный ремонт	600	500	500
Хороший ремонт/новый ремонт	450	260	685
Не новый ремонт/нужен ремонт	–	–	530
Средняя цена аренды за объект, руб./мес.	Заволжский район	Фабричный район	Центральный район
Без отделки/Частичный ремонт	23 400	26 600	38 300
Хороший ремонт/новый ремонт	13 700	60 000	74 800
Не новый ремонт/нужен ремонт	–	–	60 500

Земля промышленного назначения

На момент проведения исследования в продаже находилось всего 14 лотов земель промышленного назначения:

Расположение	Площадь, сот.	Цена общая за участок, руб.	Цена за 1 сотку, руб.
в черте города	200	6 700 000	33 500
в черте города	100	30 000 000	300 000
в черте города	200	6 000 000	30 000
в черте города	110	27 000 000	245 455
в черте города	415	4 200 000	10 120
в черте города	150	30 000 000	200 000
в черте города	150	9 000 000	60 000
1 км от города	450	3 000 000	6 667
2 км от города	150	31 500 000	210 000
4 км от города	270	27 000 000	100 000
4 км от города	300	15 000 000	50 000
4 км от города	300	15 000 000	50 000
12 км от города	100	2 900 000	29 000
30 км от города	100	2 600 000	26 000

Число предложений распределилось равномерно – в черте города или за его пределами. Вместе с тем цена 1 сотки наделов за городской чертой почти в 2 раза ниже. Подобное объясняется расположением – удаленность от центральных магистралей, а также отсутствием необходимых инженерных сетей.

	В черте города	За пределами города
Число предложений, шт.	7	7
Средняя цена, руб/сот	125600	67400
Средняя цена, руб/участок	16128000	13857000

Источник информации: <http://vesco-consulting.ru/article/rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-g-kostroma>.

Рынок коммерческой недвижимости Московской области

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

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

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



Рисунок 1. Часть карты московского региона.

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

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

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

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

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

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

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

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	-	-	-
Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД				

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сегментация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Валовый рентный мультипликатор

В рамках настоящего анализа также определяется валовый рентный мультипликатор для рассматриваемых сегментов рынка коммерческой недвижимости. Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому данным объектом недвижимости[1].

В рамках настоящего анализа ВРМ определялся с использованием следующей формулы:

$$ВРМ_i^j = \frac{СП_i^j}{СА_i^j},$$

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

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

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

Источник информации: составлено специалистами ООО «ПФК»

Принятые допущения:

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

Резюме обзора

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

БМК (А-108)										
Итого:	430	868	836	678	2 812	928	1 216	852	1 061	4 057
Количество объектов в выборке										

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 600	54 700	50 700	16 900	7 300	10 000	9 500	2 000
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	42 700	62 700	51 000	22 500	7 800	10 800	8 500	2 500
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	40 800	61 000	55 600	22 300	7 800	12 200	9 200	3 000
	Запад	г.Истра; г.Руза	38 400	65 100	50 600	23 800	8 200	11 800	9 000	3 000
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	46 500	60 300	56 600	22 100	7 500	13 700	10 900	3 000
за пределами БМК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	37 400	47 100	44 100	15 100	5 300	8 200	6 900	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	30 200	46 400	36 700	7 200	4 700	8 000	5 800	1 400
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	41 500	54 900	50 700	11 200	5 800	11 400	7 700	2 000
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	32 100	57 300	48 700	13 100	7 600	10 600	8 700	2 300
	Юго-запад	г.Можайск	27 000	51 400	40 800	12 400	6 300	8 800	7 700	2 300
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	28 800	44 200	39 200	14 000	6 100	10 200	6 800	2 100
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Значения ВРМ на период анализа

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; г. Москва
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва,

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
		п.Щербинка
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
	Запад	г.Красногорск; г.Москва
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
	Запад	г.Истра; г.Руза
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин
за пределами БМК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г.Можайск
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
	Северо-запад	-
Характеристика экономических зон		

Сводные данные рынка купли-продажи

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

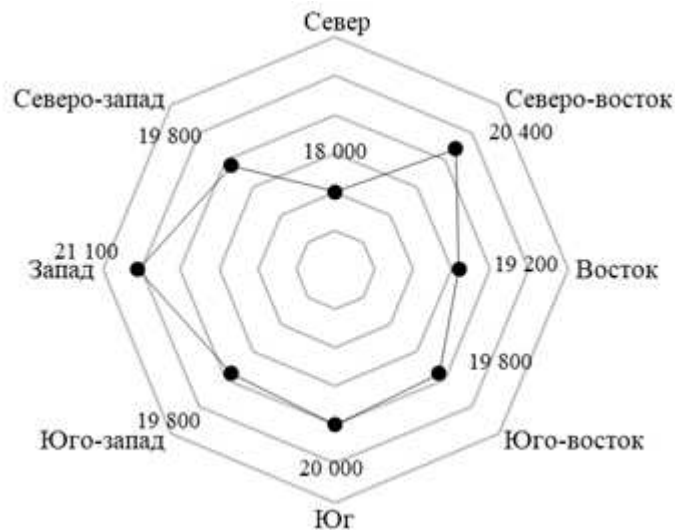
Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС)					
			Офисного назначения			Торгового назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
за пределами БМК (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	25 100	88 000	46 500	18 900	117 200	60 300
	Север	от ≈55 до ≈125 км.	13 300	81 300	37 400	17 800	121 700	47 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	9 100	60 000	30 200	14 400	102 100	46 400
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	11 700	74 900	41 500	17 700	118 000	54 900
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	14 900	91 400	32 100	19 500	128 700	57 300
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	9 000	45 000	27 000	9 000	108 300	51 400
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	12 200	55 000	28 800	16 300	90 000	44 200
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость торгового назначения

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 800	39 200	18 000	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный
Северо-восток	5 800	60 000	20 400	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	7 000	60 000	19 200	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 600	54 000	19 800	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский
Юг	7 100	57 700	20 000	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка
Юго-запад	7 100	51 900	19 800	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово
Запад	6 000	55 200	21 100	г.Красногорск; г.Москва
Северо-запад	6 000	62 900	19 800	г.Химки; г.Москва
Среднее значение	6 700	55 100	19 800	-
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)				

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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

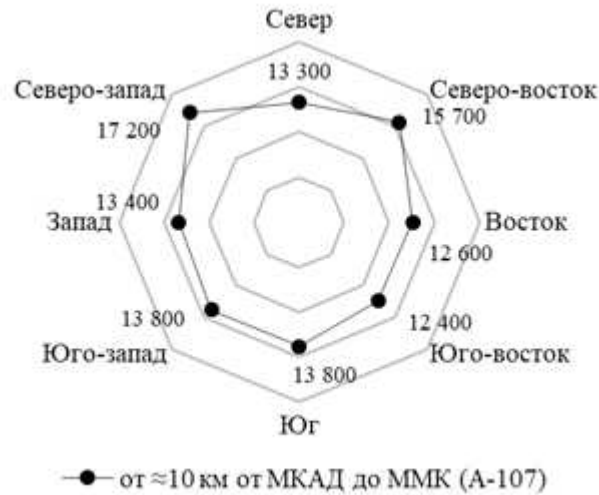
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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

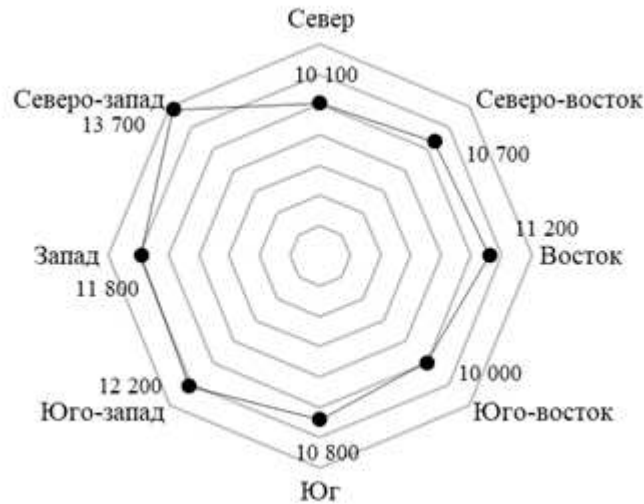
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 200	20 000	10 100	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 600	28 000	10 700	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	3 600	24 300	11 200	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 300	21 200	10 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 400	30 000	10 800	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	3 600	24 000	12 200	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	4 200	30 000	11 800	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	3 600	35 800	13 700	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 700	26 700	11 300	-

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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

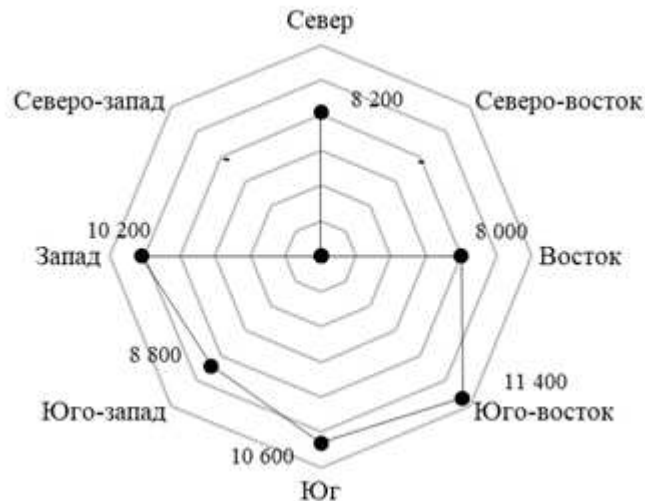
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

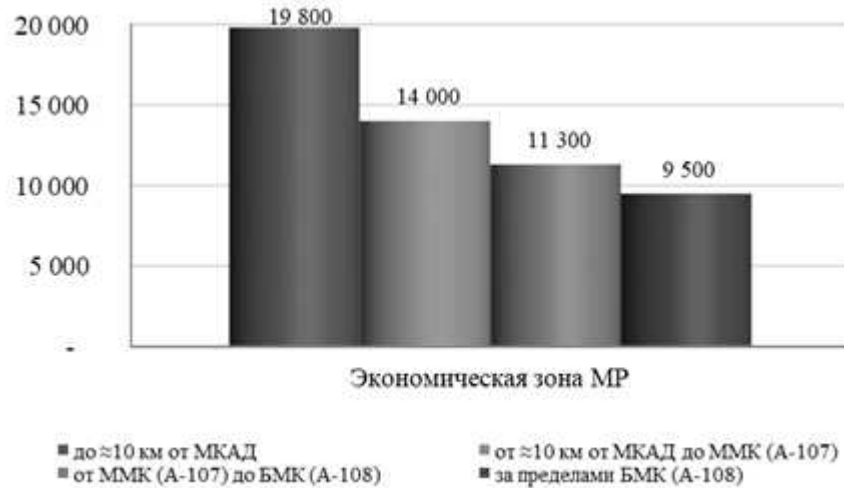
По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

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

Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

При определении стоимости имущества используют три подхода:

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1).

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

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

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

где:

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

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

I_H – величина накопленного износа, %.

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

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

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

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

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

d_i – вес i-го аналога, доли ед.;

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

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

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

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

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

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

период времени;

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

R – коэффициент капитализации, доли ед.

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

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

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

8.1 Затратный подход

Этапы затратного подхода:

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

Метод сравнительной единицы

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

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м², то формула расчета будет иметь следующий вид:

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

где:

C_o - стоимость оцениваемого объекта;

C_m^2 - стоимость 1 м² типичного сооружения на базовую дату;

S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади (1,1-1,2);

K_h - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%).

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

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

Метод разбивки по компонентам

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

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где:

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

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

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

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

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

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

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

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

Метод количественного обследования

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

Расчет стоимости строительства

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

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

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

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

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

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

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;

– на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

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

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

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

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

Определение износа объекта недвижимости

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

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

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

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

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

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

Физический износ здания следует определять по формуле:

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

где:

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

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

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

n - количество конструктивных элементов в здании.

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

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

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

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

здания в целом, и их восстановительной стоимости.

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

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

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

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

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

$$И = \frac{ХВ}{ФЖ} \cdot 100$$

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

$$О = ВС \cdot \frac{И}{100}$$

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

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

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

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

состояния, «эквивалентного» первоначальному.

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

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

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

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

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраняемый.

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

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

Причины функционального износа:

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

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

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

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

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

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

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;

2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Оценка стоимости прав на земельный участок

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

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

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

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

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



Сравнительный подход

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

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

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

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

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен

аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

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

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

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

– в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

– во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

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

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

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

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

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

Таблица – Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Общая площадь, кв. м	4 283	20 000	22 000	20 636
Источник информации		https://www.avito.ru/balashikha/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_809248685	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/147312589/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/192786355/
Цена предложения, руб.		400 000 000	430 000 000	400 000 000
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		20 000	19 545	19 384
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	аренда до 19.12.2021	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена, руб.		15 800	15 441	15 313
<i>Условия финансирования</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		15 800	15 441	15 313
<i>Условия продажи</i>		типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		15 800	15 441	15 313
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		1 кв 2019	1 кв 2019	1 кв 2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		15 800	15 441	15 313
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,880	0,880	0,880
Скорректированная цена, руб.		13 904	13 588	13 475
	многоэтажное ст-во	многоэтажное ст-во	многоэтажное ст-во	многоэтажное ст-во
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 904	13 588	13 475
<i>Местоположение</i>	МО, Балашиха	МО, Балашиха	МО, Балашиха	МО, Балашиха
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 904	13 588	13 475
<i>Площадь, кв. м</i>	4 283	20 000	22 000	20 636
Корректирующий коэффициент		1,15766	1,16819	1,16111
Скорректированная цена, руб.		16 096	15 873	15 646

<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 096	15 873	15 646
<i>Категория земель</i>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 096	15 873	15 646
<i>Разрешенное использование</i>	многоэтажное ст-во	многоэтажное ст-во	многоэтажное ст-во	многоэтажное ст-во
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 096	15 873	15 646
<i>Наличие построек</i>	условно свободный	условно свободный	условно свободный	условно свободный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 096	15 873	15 646
<i>Тип расположения</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 096	15 873	15 646
<i>Форма и рельеф</i>	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма и рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 096	15 873	15 646
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	Имеется доступ	Имеется доступ	Имеется доступ	Имеется доступ
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		16 096	15 873	15 646
Весовой коэффициент объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		5 312	5 238	5 163
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади объекта оценки, руб.			15 872	
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.			67 979 800	

Информация об объектах-аналогах.

2389 · Входящие — Яндекс.Почта · Участок 2 га (промназначения) · Купить коммерческую землю · Продается коммерческая земля

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_809248685

Обновления Магазины Бизнес Помощь · Вход и регистрация · Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки · Поиск по объявлениям · Балашиха · Найти


Элегантный Nissan Mugano · Участки земли промназначения · Пром.участки 1 Га в 55 км. от МКАД!

Все объявления в Балашихе / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Участок 2 га (промназначения) 400 000 000 ₽

№ 809248685, размещено 2 марта в 10:30 · 2655 (+6)

Добавить в избранное · Добавить заметку



Показать телефон в 800 xxx-xx-xx

Написать сообщение · Отвечает в течение дня

1 Агентство На Avito с марта 2013 Завершено 5 объявлений

14 объявлений пользователя


Контактное лицо: Алексей

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_809248685?login?s=p

2389 · Входящие — Яндекс.Почта · Участок 2 га (промназначения) · Купить коммерческую землю · Продается коммерческая земля

https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_809248685

Участок 2 га (промназначения) 400 000 000 ₽ · Алексей · Показать телефон · Написать сообщение



Участки земли промназначения





Купите земельный участок в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!

tehnparki.himki-land.ru

Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Жилая застройка многоэтажная Участок расположен в центре нового микрорайона г. Балашихи, имеет прямой въезд с Балашихинского шоссе. Вокруг участка жилая застройка многоэтажная, новые уже заселенные дома, рядом расположена вся необходимая для проживания инфраструктура: множество магазинов, включая гипермаркет «АТАК», школы, детские сады, парки. Участок расположен недалеко от лесного массива, идеален для жилой многоэтажной застройки. В настоящее время на участке ведется хозяйственная деятельность – расположен грузовой паркинг.

Поделиться

Похожие объявления

			
Участок 5.18 га (пр... 400 000 000 ₽ Балашиха	Участок 9.3 сот. (пр... 14 900 000 ₽ Балашиха	Участок 70 сот. (пр... 53 100 000 ₽ Балашиха	Участок 8.08 га (пр... 390 000 000 ₽ Видное

https://www.avito.ru/yava/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_1391104703

2389 · Входящие — Яндекс.Почта · Участок 2 га (промназначения) · Купить коммерческую землю · Продается коммерческая земля

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/147312589/

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Балашихе > Горьковское шоссе > Щелковское шоссе

27 фев, 15:18 · 829 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 220 сот.

Московская область, Балашиха, Щитниково квартал На карте

Щелковское шоссе, 1 км от МКАД Горьковское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное · Поделиться · Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 4 078 417 ₽/мес
Оставить заявку

430 000 000 ₽

1 954 546 ₽ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ALSA RIELTI
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 397 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

ЖК City Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная. Застройщик «МонАрх-УКС»
Тел.: (495) 432-10-97

Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»

2389 · Входящие — Яндекс.Почта · Участок 2 га (промназначения) · Купить коммерческую землю · Продается коммерческая земля

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/147312589/

1 фото

Площадь Категория
220 сот. **Участок поселений**

Предлагаем к приобретению участок общей площадью 2.2 га (далее Предлагаемый участок) состоит из 2-х смежных частей

Вид права:собственность, категория:земли населенных пунктов

Предлагаемый участок располагается в 3.5 км от МКАД по Щелковскому шоссе на первой линии автомагистрали на стороне движения в область Щелковское шоссе характеризуется высоким автомобильным потоком (70,000 автомобилей в сутки)

Транспортная инфраструктура

Имеется прямой съезд с Щелковского шоссе

В 50 метрах от Предлагаемого участка на обеих сторонах Щелковского шоссе расположены две остановки общественного транспорта

Потенциальная аудитория объекта будет представлена:

- Транзитными потоками (Щелковское шоссе)
- Жителями микрорайона Изумрудный (6,000 человек)
- Жителями микрорайона Янтарный (9,600 человек)
- Жителями микрорайона им. Гагарина (197,700 человек)

Коммуникации: Водопотребление и водоотведение 22,136 м3/сут 881 кВт

Номер объекта в базе:КНП-215

430 000 000 ₽

1 954 546 ₽ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ALSA RIELTI
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 397 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

ЖК City Park
Коммерческая недвижимость в ЖК премиум-класса рядом с м. Выставочная. Застройщик «МонАрх-УКС»
Тел.: (495) 432-10-97

Проектная декларация на сайте застройщика «МонАрх-УКС»

2389 · Входящие — Яндекс.Почта · Участок 2 га (промназначения) · Купить коммерческую землю · Продается коммерческая земля

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/192786355/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы ризлтору NEW Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Балашихе > Гагарина мкр > Горьковское шоссе > Щелковское шоссе

27 фев, 11:21 68 просмотров, 0 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 206,36 сот.

Московская область, Балашиха, Гагарина микрорайон, ул. Проектная На карте
Щелковское шоссе, 4 км от МКАД Горьковское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 3 793 876 руб/мес
Оставить заявку

400 000 000 руб
1 938 361 руб за сот.

Олег Авдеев
ОРДЕР СТОЛИЦА
5.0 ★★★★★ 3 отзыва
Опыт работы с 2012 года
Еще 33 объекта

Показать телефон

Торговая галерея М36
Торговые помещения в аренду от 20 кв.м., 25 метров от м.Митино.
Тел.: (495) 182-70-68

2389 · Входящие — Яндекс.Почта · Участок 2 га (промназначения) · Купить коммерческую землю · Продается коммерческая земля

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/192786355/

Площадь Категория
206.36 сот. Участок поселений

ПОД ЖИЛУЮ МНОГОЭТАЖНУЮ ЗАСТРОЙКУ. - Предлагается к продаже земельный участок 2 гектара в городе Балашиха. Территория удачно расположена в развитом жилом районе многоэтажной застройки. До Щелковского шоссе 900 метров, до МКАД всего 4 километра. Прямой выезд на Балашихинское шоссе.

- Участок находится внутри района с уже развитой современной инфраструктурой: школы, поликлиники, детские сады, гипермаркеты Атак и Билла. По границе района располагается лесной массив и озера.
- Приобретение участка будет интересно инвесторам, заинтересованным в строительстве многоэтажных жилых домов и коммерческих объектов. Земля полностью подготовлена под застройку.
- Земельный участок находится в собственности. Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Жилая многоэтажная застройка. Электроснабжение: 100 кВт. Газификация: Нет. Водоснабжение: Скважина. Канализация: Нет. Состояние участка: Освоен. Территория имеет полное ограждение по периметру. Торг уместен.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

400 000 000 руб
1 938 361 руб за сот.
Следить за изменением цены
УСН

Олег Авдеев
ОРДЕР СТОЛИЦА
5.0 ★★★★★ 3 отзыва
Опыт работы с 2012 года
Еще 33 объекта

Показать телефон

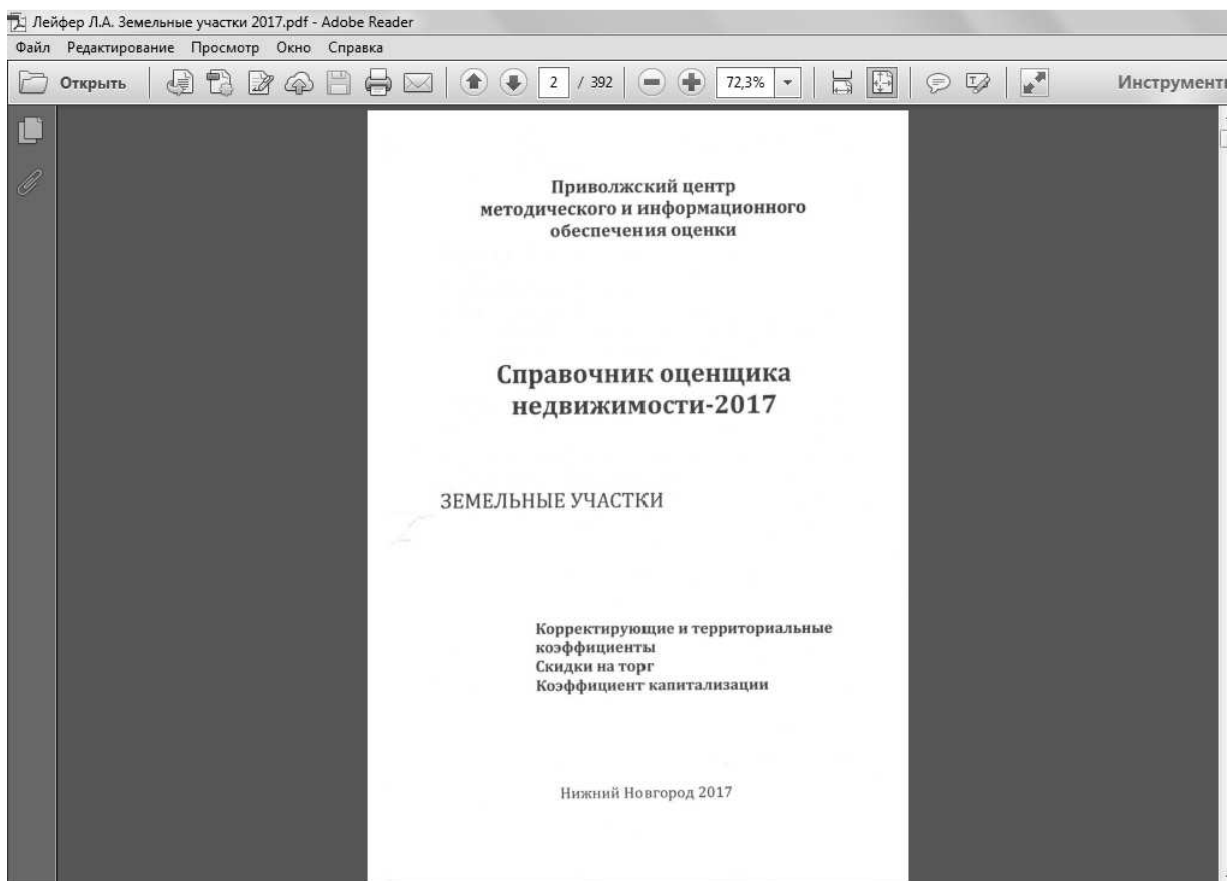
Торговая галерея М36
Торговые помещения в аренду от 20 кв.м., 25 метров от м.Митино.
Тел.: (495) 182-70-68

Обоснование корректирующих коэффициентов.

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

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

$K = 0,79$. Где 0,79 – отношение стоимости ЗУ в краткосрочной аренде к стоимости ЗУ в собственности.



Лейфер Л.А. Земельные участки 2017.pdf - Adobe Reader
 Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Открыть 171 / 392 72,6% Инструменты

Таблица 99 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,78	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

170

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

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

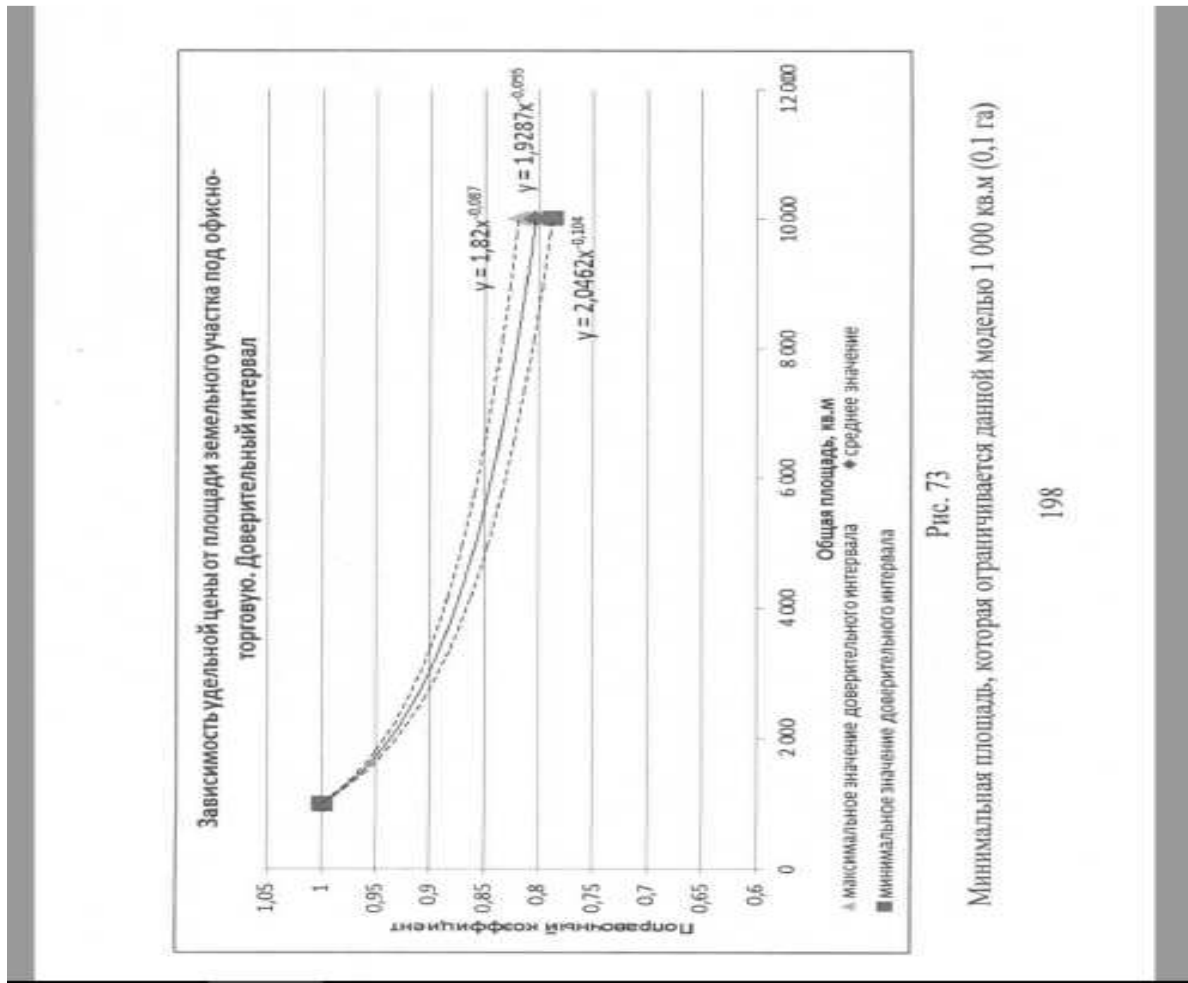
Корректировка на условия рынка (дата предложения). Так как рассматриваемые объекты-аналоги выставлены на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции, нет необходимости проводить корректировку на дату продажи. В течение текущего года изменения цен на земельные участки промышленного назначения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

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным, представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Том III. Земельные участки / под ред. Лейфера Л.А., - 2017г.

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

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

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	4 283,00	20 000,00	22 000,00	20 636,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,87146	0,75278	0,74599	0,75054
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,15766	1,16819	1,16111



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

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

Метод выделения

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок;

- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

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

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

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

Доходный подход

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

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

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Метод остатка для земли

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

стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

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

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

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

8.3 Сравнительный подход

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

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

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

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

Модель рыночного подхода:

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

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

Этапы реализации рыночного подхода:

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

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; банки данных нотариальных контор и регистрационного комитета, материалы всемирной сети Интернет. Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

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

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

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный и корреляционный анализ, расчет стоимости элемента, для которого

необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж и корреляционного анализа.

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

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

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

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

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

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

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

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

В проведенных расчетах использовались процентные (в виде коэффициентов).

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

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

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

2. Условия финансирования.

2.1. Коэффициент ипотечной задолженности.

2.2. Процентная ставка.

2.3. Срок займа.

2.4. Амортизация (выплаты).

2.5. Договоры об участии.

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

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

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

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

- 5.1. Экологическая привлекательность.
- 5.2. Доступ к оживленным магистралям.
- 5.3. Коммуникации.
- 5.4. Престижность.

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

- 6.1. Физические параметры.
- 6.2. Качество строительства и эксплуатации.
- 6.3. Удобства.
- 6.4. Функциональная пригодность.

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

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

Последним этапом рыночного подхода является согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов для выведения итоговой стоимости оцениваемого объекта с точки зрения анализа рынка сопоставимых продаж. При этом решается задача обобщения результатов оценки, число которых равно числу использованных сопоставимых продаж. На практике не принято использовать простое среднеарифметическое показателей стоимости, чаще всего итоговая величина оцениваемого объекта рассчитывается как средневзвешенная величина от скорректированных цен сопоставимых объектов.

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

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

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

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,0 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_kv.m_1574052979	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15.5_m_819130899	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_1362946507
Цена предложения, руб.		500 000	750 000	750 000
Общая площадь, кв. м	15,00	10,50	15,50	12,00
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		47 619	48 387	62 500
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		47 619	48 387	62 500
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		47 619	48 387	62 500
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		47 619	48 387	62 500
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		47 619	48 387	62 500
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Вид использования / зонирование</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Местоположение</i>	МО, Ногинск	МО, Ногинск	МО, Ногинск	МО, Ногинск
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125

<i>Площадь, кв. м</i>	15,0	10,5	15,5	12,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Назначение помещений</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Этажность</i>	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки (требует ремонта)	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб.		36 348	36 934	47 706
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		36 348	36 934	47 706
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		11 995	12 188	15 743
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м			40 329	
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб.			605 000	

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14,8 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6632, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение X

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_kv.m_1574052979	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15.5_m_81_9130899	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_12_m_1362946507
Цена предложения, руб.		500 000	750 000	750 000
Общая площадь, кв. м	14,80	10,50	15,50	12,00
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		47 619	48 387	62 500
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		47 619	48 387	62 500
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		47 619	48 387	62 500
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		47 619	48 387	62 500
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		47 619	48 387	62 500
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Вид использования / зонирование</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Местоположение</i>	МО, Ногинск	МО, Ногинск	МО, Ногинск	МО, Ногинск
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125

<i>Площадь, кв. м</i>	14,8	10,5	15,5	12,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Назначение помещений</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Этажность</i>	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		42 762	43 452	56 125
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки (требует ремонта)	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, руб.		36 348	36 934	47 706
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		36 348	36 934	47 706
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		11 995	12 188	15 743
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м			40 329	
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб.			597 000	

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 209 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:649, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 54

Показатель	Объект оценки	Аналог		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_282_m_893279177	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_243_m_1681426142	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_320_m_1171107121
Цена предложения, руб.		9 950 000	8 508 000	12 800 000
Общая площадь, кв. м	209,00	282,00	243,00	320,00
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		35 284	35 012	40 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		4 кв. 2018 г.	4 кв. 2018 г.	4 кв. 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000
<i>Вид использования / зонирование</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000
<i>Местоположение</i>	Кострома, Ивана Сусанина	Кострома, ул.Войкова	Кострома, ул.Войкова	Кострома, ул.Войкова
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000
<i>Площадь, кв. м</i>	209,0	282	243	320
Корректирующий коэффициент		1,03	1,01	1,05
Скорректированная цена, руб.		32 709	31 826	37 800
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 709	31 826	37 800
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 709	31 826	37 800
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 709	31 826	37 800
<i>Назначение помещений</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 709	31 826	37 800
<i>Этажность</i>	цоколь	цоколь	цоколь	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,82
Скорректированная цена, руб.		32 709	31 826	30 996
<i>Внутренняя отделка</i>	черновая	черновая	черновая	с отделкой (требуется ремонт)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,85
Скорректированная цена, руб.		32 709	31 826	26 347
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		32 709	31 826	26 347
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		10 794	10 503	8 695
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м			30 294	
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб.			6 331 446	

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 325,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:651,
Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 55

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_282_m_893279177	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_243_m_1681426142	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_320_m_1171107121
Цена предложения, руб.		9 950 000	8 508 000	12 800 000
Общая площадь, кв. м	325,30	282,00	243,00	320,00
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		35 284	35 012	40 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		4 кв. 2018 г.	4 кв. 2018 г.	4 кв. 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000
<i>Вид использования / зонирование</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000
<i>Местоположение</i>	Кострома, Ивана Сусанина	Кострома, ул.Войкова	Кострома, ул.Войкова	Кострома, ул.Войкова
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000
<i>Площадь, кв. м</i>	325,3	282	243	320
Корректирующий коэффициент		0,99	0,97	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 438	30 566	36 000
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 438	30 566	36 000
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 438	30 566	36 000
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 438	30 566	36 000
<i>Назначение помещений</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 438	30 566	36 000
<i>Этажность</i>	цоколь	цоколь	цоколь	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,82
Скорректированная цена, руб.		31 438	30 566	29 520
<i>Внутренняя отделка</i>	черновая	черновая	черновая	с отделкой (требуется ремонт)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,85
Скорректированная цена, руб.		31 438	30 566	25 092
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 438	30 566	25 092
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		10 375	10 087	8 280
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		29 032		
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб.		9 444 000		

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:653, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 56

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_282_m_893279177	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_243_m_1681426142	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_320_m_1171107121
Цена предложения, руб.		9 950 000	8 508 000	12 800 000
Общая площадь, кв. м	115,30	282,00	243,00	320,00
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		35 284	35 012	40 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		4 кв. 2018 г.	4 кв. 2018 г.	4 кв. 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 284	35 012	40 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,900	0,900	0,900
Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000
<i>Вид использования / зонирование</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000
<i>Местоположение</i>	Кострома, Ивана Сусанина	Кострома, ул.Войкова	Кострома, ул.Войкова	Кострома, ул.Войкова
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		31 756	31 511	36 000

руб.				
<i>Площадь, кв. м</i>	115,3	282	243	320
Корректирующий коэффициент		1,11	1,09	1,13
Скорректированная цена, руб.		35 249	34 347	40 680
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 249	34 347	40 680
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 249	34 347	40 680
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 249	34 347	40 680
<i>Назначение помещений</i>	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 249	34 347	40 680
<i>Этажность</i>	цоколь	цоколь	цоколь	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,82
Скорректированная цена, руб.		35 249	34 347	33 358
<i>Внутренняя отделка</i>	черновая	черновая	черновая	с отделкой (требуется ремонт)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,85
Скорректированная цена, руб.		35 249	34 347	28 354
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		35 249	34 347	28 354
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		11 632	11 335	9 357
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м			32 650	
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб.			3 765 000	

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,8 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:591,
Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 25

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/rodam_ofis_165_0137462	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_m_116_9654655	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/rodam_ofisnoe_pomeschenie_28.5_m_1661072_948
Цена предложения, руб.		600 000	600 000	900 000
Общая площадь, кв. м	13,80	20,00	24,00	30,00
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		30 000	25 000	30 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 000	25 000	30 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 000	25 000	30 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 000	25 000	30 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 000	25 000	30 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Вид использования / зонирование</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Местоположение</i>	Кострома	Кострома	Кострома	Кострома
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940

руб.				
<i>Площадь, кв. м</i>	13,8	20,0	24,0	30,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Назначение помещений</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Этажность</i>	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки (требует ремонта)	с отделкой	без отделки (требует ремонта)	с отделкой
Корректирующий коэффициент		0,85	1,00	0,85
Скорректированная цена, руб.		22 899	22 450	22 899
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		22 899	22 450	22 899
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		7 557	7 409	7 557
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		22 749		
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб.		314 000		

Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,0 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:601, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 30

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofis_165_0137462	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_m_116_9654655	https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/podam_ofisnoe_pomeschenie_28.5_m_1661072_948
Цена предложения, руб.		600 000	600 000	900 000
Общая площадь, кв. м	13,00	20,00	24,00	30,00
Площадь земельного участка, кв. м	-	-	-	-
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		30 000	25 000	30 000
<i>Корректировки</i>				
<i>Состав передаваемых прав</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 000	25 000	30 000
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 000	25 000	30 000
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 000	25 000	30 000
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.	1 кв. 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		30 000	25 000	30 000
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Вид использования / зонирование</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения	зона делового, общественного и коммерческого назначения
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Местоположение</i>	Кострома	Кострома	Кострома	Кострома
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940

<i>Площадь, кв. м</i>	13,0	20,0	24,0	30,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Техническое состояние</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Назначение помещений</i>	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Этажность</i>	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		26 940	22 450	26 940
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки (требует ремонта)	с отделкой	без отделки (требует ремонта)	с отделкой
Корректирующий коэффициент		0,85	1,00	0,85
Скорректированная цена, руб.		22 899	22 450	22 899
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		22 899	22 450	22 899
Доля объекта-аналога, ед.		0,33	0,33	0,33
Доля объекта-аналога, руб.		7 557	7 409	7 557
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		22 749		
Стоимость помещения, полученная сравнительным подходом, руб.		296 000		

Информация об объектах-аналогах.

продам нежилое помещение x Офисное помещение 10,5 кв.м x 2384 - Входящие — Яндекс.Поч x +


https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_kv.m_1574052979

Все объявления в Ногинске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Офисное помещение Назад Следующее

Офисное помещение 10,5 кв.м

№ 1574052979, размещено 2 марта в 17:05 150 (+15)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 926 911-69-59

Написать сообщение

Агентство недвижимости
Агентство
На Avito с ноября 2013
Завершено 111 объявлений

13 объявлений пользователя

Контактное лицо
Евгения

Адрес
Ногинск, Богородский городской округ,
Московская область, улица Климова, 29


ТРИКОЛОР.
ВОЗМОЖНО ВСЁ.
ЗА 1500 Р В ГОД!

Площадь: 10,5 м²

продам нежилое помещение x Офисное помещение 10,5 кв.м x 2384 - Входящие — Яндекс.Поч x +


https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_kv.m_1574052979

Офисное помещение 10,5 кв.м 500 000 Р Евгения 8 926 911-69-59 Написать сообщение



Площадь: 10,5 м²

Адрес: Ногинск, Богородский городской округ, Московская область, улица Климова, 29 [Скрыть карту](#)



Продается офисное помещение общ.пл. 10,5 кв.м. ул. Климова 29, удобное месторасположение, отличная транспортная доступность.

В ф t+ Поделиться

Пожаловаться

Пхожие объявления

ТРИКОЛОР.
ВОЗМОЖНО ВСЁ.
ЗА 1500 Р В ГОД!
ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

«Отрада» КОМФОРТ+
Проектная декларация на реконструкцию объекта. За-
«Отрада»: комфорт+ с видом на озеро
От 3,6 млн. ±, 5 минут от м. Митино.
Многоэтажный корпус. Сдана в 2019.
Звоните!
otrada-kvartal.ru

https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105_kv.m_1574052979

		oyka?map=eyJzZW FyY2hBcmVhIjp7I mxhdEJvdHRvbSI6 NTUuNzI5ODQzO TY3NTQyMTIsIm xhdFRvcCI6NTUu NzYwMDU1MTQy OTY5MzcsImxvb kxIznQiOjM3Ljk5 NDIyOTAwMjMz ODMzLCJsb25Sa WdodCI6MzguMTI wNDg1OTQ1MDg 3MzV9LCJ6b29tIjo xNH0%3D	royka?map=eyJzZ WFyY2hBcmVhI jp7ImxhdEJvdHR vbSI6NTUuNzI5 ODQzOTY3NTQy MTIsImxhdFRvc CI6NTUuNzYwMDU 1MTQyOTY5Mzcs ImxvbkxIznQiOjM3 Ljk5NDIyOTAwMj MzODMzLCJsb25Sa WdodCI6MzguMTI wNDg1OTQ1MDg3 MzV9LCJ6b29tIjo xNH0%3D	2hBcmVhIjp7Imxhd EJvdHRvbSI6NTUu NzI5ODQzOTY3NT QyMTIsImxhdFRvc CI6NTUuNzYwMD U1MTQyOTY5Mzcs ImxvbkxIznQiOjM3 Ljk5NDIyOTAwMj MzODMzLCJsb25Sa WdodCI6MzguMTI wNDg1OTQ1MDg3 MzV9LCJ6b29tIjo xNH0%3D
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		102 368	88 262	86 192
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		102 368	88 262	86 192
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		102 368	88 262	86 192
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		102 368	88 262	86 192
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		1 кв 2019 г.	1 кв 2019 г.	1 кв 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		102 368	88 262	86 192
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,955	0,955	0,955
Скорректированная цена, руб.		97 761	84 290	82 313
<i>Вид использования</i>	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		97 761	84 290	82 313
<i>Местоположение</i>	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
<i>Тип дома</i>	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
<i>Этаж расположения / этажность дома</i>	-	-	-	-
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
<i>Количество комнат</i>	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
<i>Наличие балкона, лоджии</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
<i>Общая площадь, кв. м</i>	-	26,4	41,7	41,4
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
<i>Благоустроенность двора, состояние подъездных путей</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		97 761	84 290	82 313
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		88 121		

Квартира 2 комнаты, назначение: жилое, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Новая, 26

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	-	48,9	52,7	45,9
Цена предложения, руб.		4 444 374	4 901 258	3 708 000
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/2-komnatnye/novostroyka?map=eyJzZW	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/2-komnatnye/novostroyka?map=eyJzZ	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/2-komnatnye/novostroyka?map=eyJzZWFyY2hBcmVhIjp7Imxhd

		FyY2hBcmVhIjp7I mxhdEJvdHRvbSI6 NTUuNzM2MTM1 ODkzNTI5OTM0L CJsYXRUb3AiOjU 1Ljc0NTc2MTk1O TMxODIyLCJsb25 MZWZ0IjozOC4w MTAwOTM2MTY yODQzNjUsImxvbl JpZ2h0IjozOC4wN DY0MTgwMDE2N zgyNX0sInpvb20iO jE1Ljc5NzM1MjQ yOTU5Njk4N30%3 D	WFyY2hBcmVhI jp7ImxhdEJvdHR vbSI6NTUuNzM 2MTM1ODkzNT I5OTM0LCJsYX RUb3AiOjU1Ljc 0NTc2MTk1OT MxODIyLCJsb25 MZWZ0IjozOC4 wMTAwOTM2M TYyODQzNjUsI mxvblJpZ2h0Ijoz OC4wNDY0MTg wMDE2NzgyNX 0sInpvb20iOjE1L jc5NzM1MjQyO TU5Njk4N30%3 D	EJvdHRvbSI6NTUu NzM2MTM1ODkzN TI5OTM0LCJsYXR Ub3AiOjU1Ljc0NTc 2MTk1OTMxODIyL CJsb25MZWZ0IjozO C4wMTAwOTM2M TYyODQzNjUsImxv blJpZ2h0IjozOC4wN DY0MTgwMDE2Nz gyNX0sInpvb20iOjE 1Ljc5NzM1MjQyOT U5Njk4N30%3D
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		90 887	93 003	80 784
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		90 887	93 003	80 784
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		90 887	93 003	80 784
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		90 887	93 003	80 784
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		1 кв 2019 г.	1 кв 2019 г.	1 кв 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		90 887	93 003	80 784
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,955	0,955	0,955
Скорректированная цена, руб.		86 797	88 818	77 149
<i>Вид использования</i>	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		86 797	88 818	77 149
<i>Местоположение</i>	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
<i>Тип дома</i>	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ

Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
<i>Этаж расположения / этажность дома</i>	-	-	-	-
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
<i>Количество комнат</i>	2	2	2	2
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
<i>Наличие балкона, лоджии</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
<i>Общая площадь, кв. м</i>	-	48,9	52,7	45,9
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
<i>Благоустроенность двора, состояние подъездных путей</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		86 797	88 818	77 149
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м		84 255		

Квартира 3 комнаты, назначение: жилое, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Железнодорожный, ул. Новая, 26

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	-	60,2	62,8	49,1
Цена предложения, руб.		5 267 500	5 210 740	4 146 000
Источник информации		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/3-	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/3-	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/3-komnatnye/novostroy

		komnatnye/novostroyka?map=eyJzZW FyY2hBcmVhIjp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTUuNzM2MzEyMTE3NDA3MjMsImxhdFRvcCI6NTUuNzQ1OTM4MTM5NTQ3LCJsb25MZWZ0IjozOC4wMTcyNDA0MjEzNTc0MiwibG9uUmlnaHQiOjM4LjA1MzU2NDgwNjc1MTI1NH0sInpvb20iOjE1Ljc5NzM1MjQyOTU5Njk4N30%3D	komnatnye/novostroyka?map=eyJzZW FyY2hBcmVhIjp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTUuNzM2MzEyMTE3ND A3MjMsImxhdF RvcCI6NTUuNz Q1OTM4MTM5 NTQ3LCJsb25M ZWZ0IjozOC4w MTcyNDA0MjEz NTc0MiwibG9u UmlnaHQiOjM4L jA1MzU2NDgwN jc1MTI1NH0sIn pvb20iOjE1Ljc5 NzM1MjQyOTU5N jk4N30%3D	ka?map=eyJzZW FyY2hBcmVhIjp7Imxhd EJvdHRvbSI6NTUu NzM2MzEyMTE3N DA3MjMsImxhdFRv cCI6NTUuNzQ1OT M4MTM5NTQ3LCJ sb25MZWZ0IjozOC 4wMTcyNDA0MjEz NTc0MiwibG9uUml naHQiOjM4LjA1Mz U2NDgwNjc1MTI1 NH0sInpvb20iOjE 1Ljc5NzM1MjQyOTU 5Njk4N30%3D
Цена предложения за единицу общей площади, руб./кв. м		87 500	82 974	84 440
<i>Корректировки</i>				
<i>Передаваемые имущественные права</i>	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		87 500	82 974	84 440
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		87 500	82 974	84 440
<i>Условия продажи</i>	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		87 500	82 974	84 440
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		1 кв 2019 г.	1 кв 2019 г.	1 кв 2019 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		87 500	82 974	84 440
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,955	0,955	0,955
Скорректированная цена, руб.		83 563	79 240	80 640
<i>Вид использования</i>	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		83 563	79 240	80 640
<i>Местоположение</i>	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный	МО, Железнодорожный
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640

<i>Тип дома</i>	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ	МОНОЛИТ
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640
<i>Этаж расположения / этажность дома</i>	-	-	-	-
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640
<i>Количество комнат</i>	3	3	3	3
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640
<i>Наличие балкона, лоджии</i>	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640
<i>Общая площадь, кв. м</i>	-	60,2	62,8	49,1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640
<i>Внутренняя отделка</i>	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640
<i>Благоустроенность двора, состояние подъездных путей</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	присутствуют	присутствуют	присутствуют	присутствуют
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		83 563	79 240	80 640
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, ед.		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб./кв. м	81 148			

№п/п	Наименование, адрес	Площадь по кад. паспорту	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв1	60,7	81 148,00	4 925 700,00
2	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв2	59,3	81 148,00	4 812 100,00
3	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв3	76,9	81 148,00	6 240 300,00
4	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв4	50,8	84 255,00	4 280 200,00
5	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв5	30,3	88 121,00	2 670 100,00
6	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв6	31	88 121,00	2 731 800,00
7	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв7	65,9	81 148,00	5 347 700,00
8	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв8	31,2	88 121,00	2 749 400,00
9	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв9	29,6	88 121,00	2 608 400,00
10	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв.10	79,7	81 148,00	6 467 500,00
ИТОГО				42 833 200,00

2384 · Входящие — Яндекс.Почта | железнодорожный, ул. новая — Яндекс.Карты — выберите, где... | Купить 1-комнатную квартиру |

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/1-komnatnye/novostroyka?map=eyJzZWYyZmVhbjp7L...

Объявления Магазины Бизнес Помощь | Вход и регистрация | Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Квартиры | Поиск по объявлениям | Железнодорожный | Найти

только в названиях только с фото | Сохранить поиск

Квартиры / Купить / 1-комнатные
Новостройки

Показать фильтры

- 1-к квартира, 26,4 м², 10/...
2 702 515 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В четверг
- 1-к квартира, 24,9 м², 17/...
2 467 590 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В пятницу
- 1-к квартира, 41,7 м², 11/...
3 880 525 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В четверг
- 1-к квартира, 41,7 м², 10/...
3 749 664 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В четверг
- 1-к квартира, 41,4 м², 12/...
3 568 349 руб.
ул. Калинина, стр. 10
Позавчера в 11:23
- 1-к квартира, 45,9 м², 9/1...
3 890 209 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В четверг

2384 · Входящие — Яндекс.Почта | железнодорожный, ул. новая — Яндекс.Карты — выберите, где... | Купить 2-комнатную квартиру |

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/2-komnatnye/novostroyka?map=eyJzZWYyZmVhbjp7L...

Объявления Магазины Бизнес Помощь | Вход и регистрация | Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Квартиры | Поиск по объявлениям | Железнодорожный | Найти

только в названиях только с фото | Сохранить поиск

Квартиры / Купить / 2-комнатные
Новостройки

Показать фильтры

- 2-к квартира, 45,9 м², 9/1...
3 708 000 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В среду
- 2-к квартира, 48,9 м², 10/...
4 444 374 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В пятницу
- 2-к квартира, 52,7 м², 10/...
4 901 256 руб.
ул. Калинина, стр. 10
30 дней назад
- 2-к квартира, 48,9 м², 9/1...
4 444 374 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В четверг
- 2-к квартира, 52,7 м², 10/...
4 901 256 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В пятницу
- 2-к квартира, 52,7 м², 16/...
4 756 241 руб.
ул. Калинина, стр. 10
В пятницу

2384 - Входящие — Яндекс.Почта | железнодорожный, ул. новая — Яндекс.Карты — выберите, где... | Купить 2-комнатную квартиру | +

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_zheleznodorozhnyy/kvartiry/prodam/3-komnatnye/novostroyka?map=eyJzZWYyZmcmVhbjpr7Imx...

Объявления Магазины Бизнес Помощь | Вход и регистрация | Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Квартиры | Поиск по объявлениям | Железнодорожный | Найти

только в названии только с фото | Сохранить поиск

Квартиры / Купить / 3-комнатные
Новостройки

Показать фильтры

- 3-к квартира, 60.2 м², 9/11...
5 267 500 руб.
Ул. Калинина, стр. 11
В пятницу
- 3-к квартира, 62.8 м², 1/11...
5 210 740 руб.
Ул. Калинина, стр. 11
В пятницу
- 3-к квартира, 49.1 м², 1/11...
4 146 000 руб.
Ул. Калинина, стр. 11
Вчера в 15:41
- 3-к квартира, 60.2 м², 9/11...
5 267 500 руб.
Ул. Калинина, стр. 11
В пятницу
- 3-к квартира, 61.2 м², 2/11...
4 836 000 руб.
Ул. Калинина, стр. 11
30 дней назад
- 3-к квартира, 60.2 м², 13/11...
5 147 100 руб.
Ул. Калинина, стр. 11
В пятницу

Письмо «Re: Кострома сбер за...» | авито кострома недвижимость... | Помещение свободного назна... | +

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_282_m_893279177

Все объявления в Костроме / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения | Назад | Следующее

Помещение свободного назначения, 282 М²

9 950 000 ₽ | Кредит под залог

№ 893279177, размещено 19 октября в 19:53 | 3991 (+8)

8 910 660-30-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Эдуард
Агентство
На Авито с апреля 2016
Завершено 3 объявления

4 объявления пользователя


Адрес:
Костромская область, Кострома, ул. Войкова, 30

Вход в арендный бизнес для чайников!
newricharoud.ru


Письмо «Re: Кострома сбер за» x авито кострома недвиж.имост. x Помещение свободного назна... x +

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_282_m_893279177

Помещение свободного назначения, 282 м² 9 950 000 ₽ Эдгард 8 910 660-30-00 Написать сообщение




newrichgroup.ru



Рядом Директ

Франшиза для будущих миллиардеров chistylist.com




Рядом Директ

Геологические изыскания geo-eco.ru

Площадь: 282 м²

Адрес: Кострома, р-н Центральный, ул Войкова, 30 Скрыть карту




Письмо «Re: Кострома сбер за» x авито кострома недвиж.имост. x Помещение свободного назна... x +

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_282_m_893279177


Помещение свободного назначения, 282 м² 9 950 000 ₽ Эдгард 8 910 660-30-00 Написать сообщение

Адрес: Кострома, р-н Центральный, ул Войкова, 30 Скрыть карту



Рядом Директ


Франшиза для будущих миллиардеров chistylist.com



Рядом Директ

Геологические изыскания geo-eco.ru

Продам помещение для коммерческих целей в новом кирпичном жилом доме на улице Войкова 30, готово под чистовую отделку, освещение, пожарная сигнализация, система аварийного дымоудаления, автономное отопление, дом сдан в эксплуатацию, хорошее расположение, развитая инфраструктура, в шаговой доступности расположены многоэтажные жилые дома, несколько продовольственных магазинов, кафе, банки, офисы, школы, детские сады, больницы, остановки городского транспорта




https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_282_m_893279177 ЦОКОЛЬ

Помещение свободного назначения, 320 м² 40 000 Р за м²
 Кредит под залог

№ 1171107121, размещено 12 октября в 10:41 1986 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 903 897-87-00

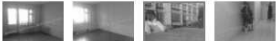
Написать сообщение

Авангард Недвижимость
 Агентство
 На Авито с сентября 2015

Контактное лицо
 Офис-менеджер

Адрес
 Костромская область, Кострома, ул. Войкова д.

Авангард Недвижимость
 Аренда коммерческой недвижимости




Помещение свободного назначения, 320 м² 40 000 Р за м² Офис-менеджер 8 903 897-87-00 Написать сообщение

45 объявлений агентства

Площадь: 320 м²

Адрес: Кострома, р-н Свердловский, ул. Войкова д. Скрыть карту



Продается нежилое помещение, 320 кв.м. 1 этаж 9-ти этажного жилого дома. Два входа, с улицы и со двора. 14 комнат, 3 туалета, холл. (Комнаты 35 кв.м., 24 кв.м., 15,5 кв.м. и т.д.) все с балконами. Все коммуникации, телефон, пожарно-охранная сигнализация, отделка -100%. Автостоянка для нежилого

Вход в арендный бизнес для чайников! newichgroup.ru

Геологические изыскания geo-eco.ru

Свободного назначения 243 м² 8 508 000 ₽ Тимофей

Площадь: 243 м²

Адрес: Кострома, р-н Центральный, улица Войкова, 26

Группа строительных компаний «КФК №1» приглашает Вас приобрести коммерческое помещение с комфортной планировкой в центральной части

Ищем партнёра в Орле
Имарту-franch.ru

Торговые павильоны.
techvek.ru

Группа строительных компаний «КФК №1» приглашает Вас приобрести коммерческое помещение с комфортной планировкой в центральной части Костромы по привлекательной цене!

АВТОНОМНОЕ ОТОПЛЕНИЕ

Дом расположен в самом центре Костромы в шаговой доступности от основных городских объектов: школ, детских садов, супермаркетов, торгово-экономического колледжа и Государственной Филармонии, а так же остановок общественного транспорта.

Звоните сейчас и Мы предоставим Вам полную информацию о всех застройках Нашей компании.

Пожаловаться

Другие объявления агентства "КФК №1" Квартиры от застройщика

Помещение свобо... 9 400 000 ₽	Помещение свобо... 7 000 000 ₽	Свободного назнач... 3 900 000 ₽	Помещение свобо... 13 500 000 ₽

Торговые павильоны.
techvek.ru

https://www.avito.ru/kostroma/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_243_m_1681426142
ЦОКОЛЬ

Обоснование корректирующих коэффициентов.

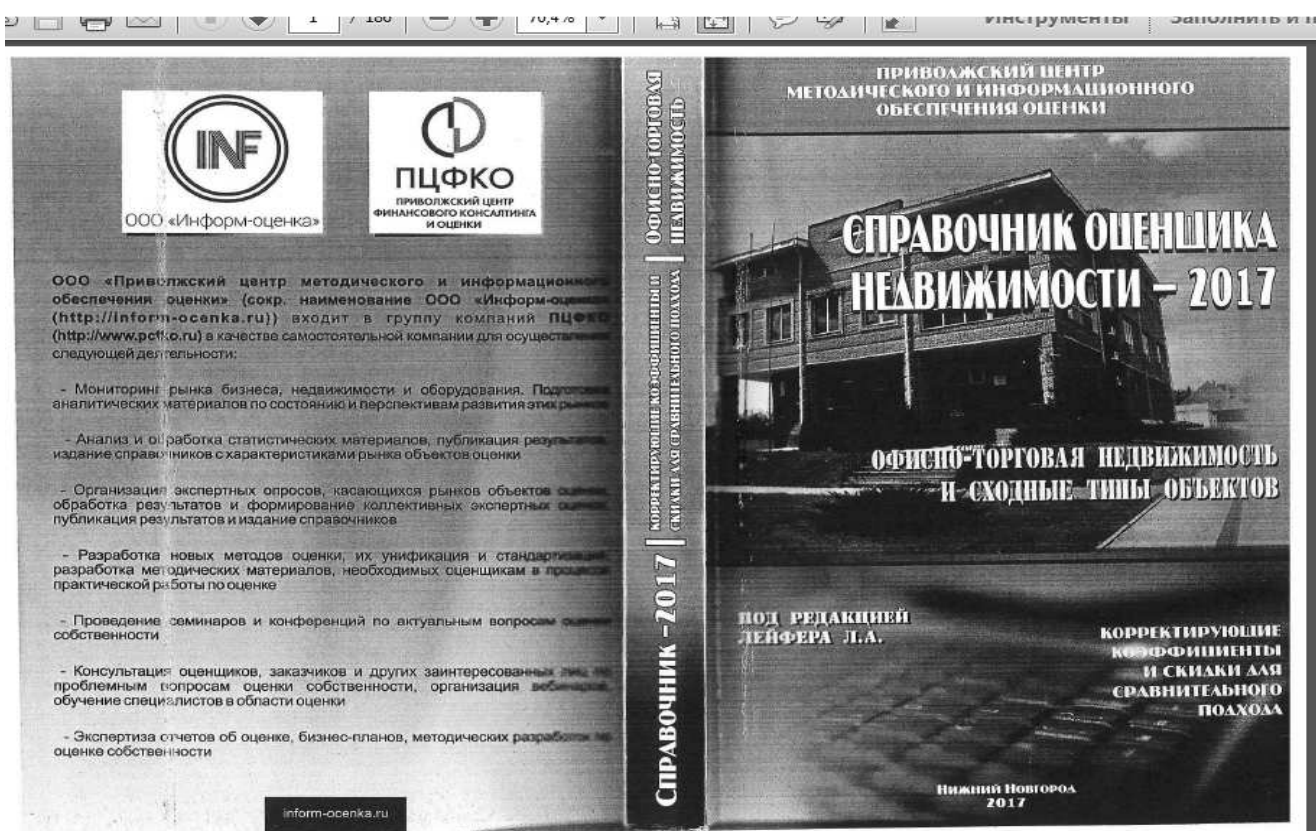
Корректировка на имущественные права. Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам (право собственности) и соответствует оцениваемому объекту. В связи с чем, корректировка на право собственности не применялась.

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

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

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

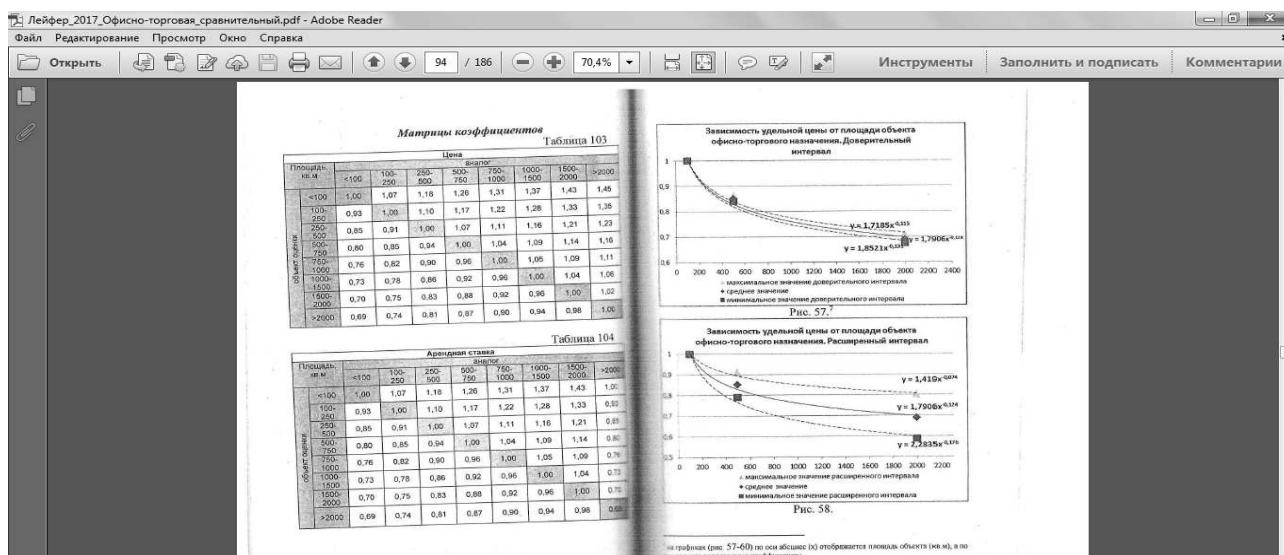
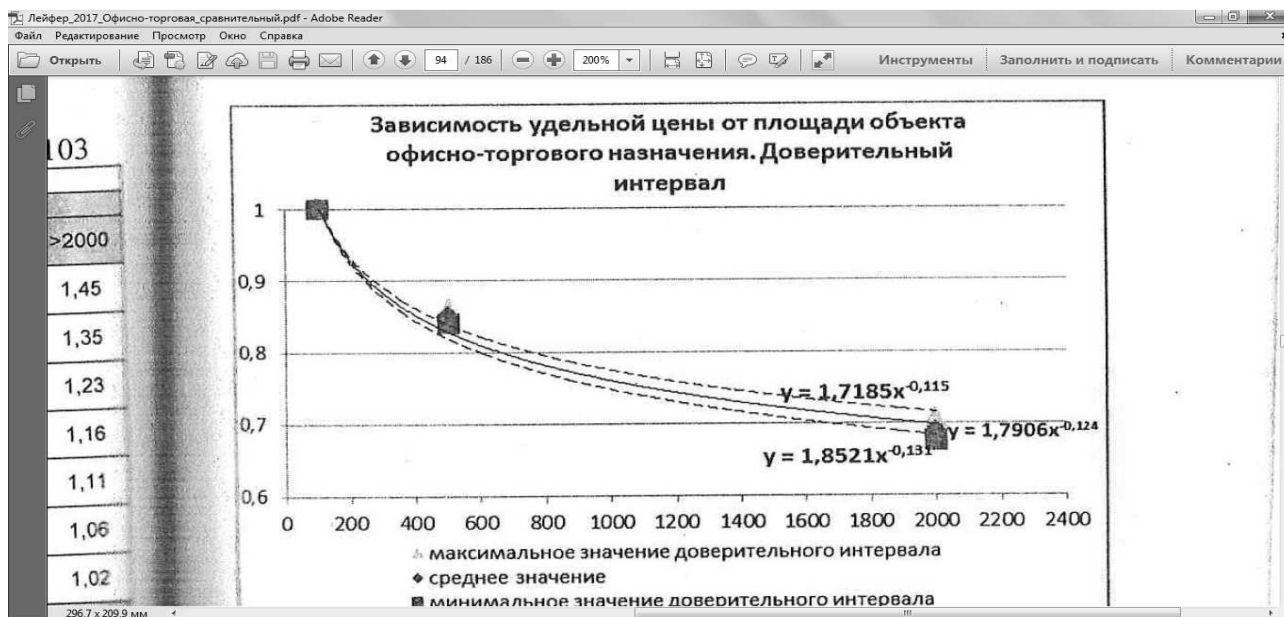
Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Учитывалась скидка на торг, представленная в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Том I. Часть 1 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, 2017г., под ред. Лейфера Л.А.



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

Корректировка на местоположение. Данная поправка складывается из района местоположения объекта, расстоянием до ближайшей транспортной магистрали, от ближайшей станции метро и т.д.

Корректировка на площадь объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает разницу в стоимости между объектами недвижимости разной площади. Зависимость стоимости объекта недвижимости от площади описывается формулой, выведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. Том I. Часть 1 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, 2017г., под ред. Лейфера Л.А.



На основании приведенной зависимости рассчитаны корректировки.

Таблица – Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	15,00	10,50	15,50	12,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	1,27	1,33	1,27	1,31
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,95	1,00	0,97

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	14,80	10,50	15,50	12,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	1,27	1,33	1,27	1,31
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,95	1,00	0,97

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	209,00	282,00	243,00	320,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,92	0,89	0,91	0,88
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,03	1,01	1,05

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	325,30	282,00	243,00	320,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,88	0,89	0,91	0,88
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,99	0,97	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	115,30	282,00	243,00	320,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,99	0,89	0,91	0,88
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,11	1,09	1,13

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	13,80	20,00	24,00	30,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	1,28	1,23	1,20	1,17
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,04	1,07	1,09

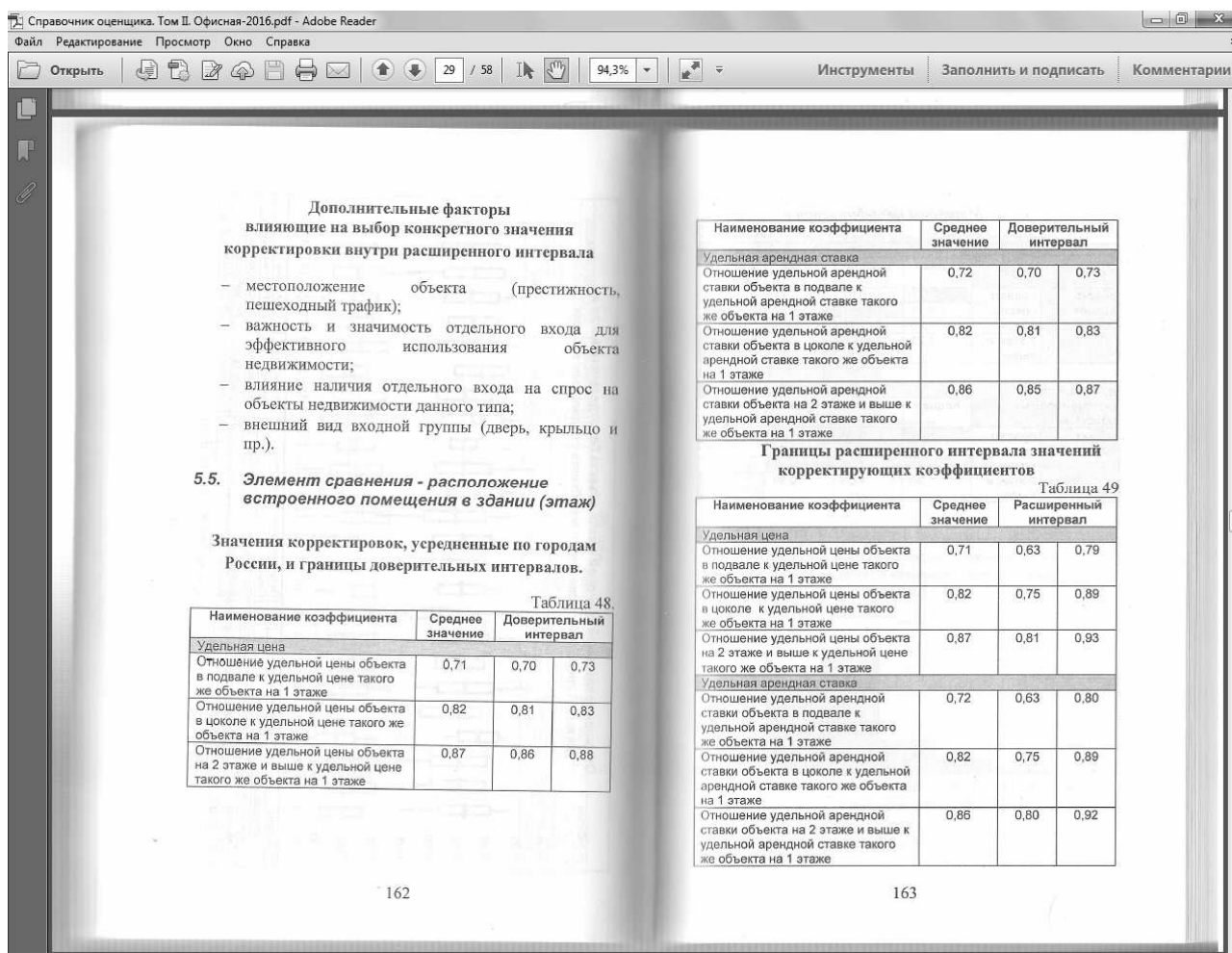
Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	13,00	20,00	24,00	30,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	1,29	1,23	1,20	1,17
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,05	1,08	1,10

Корректировка на удобство подъездных путей. Данная поправка учитывает возможность удобного подъезда к сооружению, а также наличие собственных парковочных мест.

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

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

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



Корректировка на состояние отделки. Корректировка по данному элементу сравнения учитывает текущее состояние внутренней отделки помещений и необходимость проведения ремонта.

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

Лейфер_2017_Офисно-торговая_сравнительный.pdf - Adobe Reader
 Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Открыть 121 / 186 70,4% Инструменты

5.8. Элемент сравнения – состояние отделки
 Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долговечности конструктивных элементов.

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

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

238

Граничные расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 146.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,13	1,31

239

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

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

8.4 Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации доходов применяется если:

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

Данный метод не следует использовать, если:

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

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

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);

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

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

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Арендные ставки бывают:

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

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

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

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

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

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = (D_{п} \cdot T_c) / N_a,$$

где

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

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

N_a – число арендных периодов в году.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P_a – потери при сборе арендной платы;

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

ПВД – потенциальный валовой доход.

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

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

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

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

Операционные расходы принято делить на:

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

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

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

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

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

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

$R_{\text{дох кап}}$ – ставка дохода на капитал

$R_{\text{норм возвр}}$ – норма возврата капитала

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

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

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

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

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

Требования к безрисковой ставке:

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

Безрисковая ставка

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

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

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

В качестве безрисковой ставки использована доходность по облигациям Государственного займа, как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Значение ставки доходности на дату оценки составило 8,53% годовых. Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

Справка RUONIA

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
01.03.2019	7,16	7,24	7,31	7,38	7,66	7,88	8,14	8,29	8,43	8,52	8,54	8,53
28.02.2019	7,31	7,37	7,43	7,49	7,73	7,92	8,15	8,29	8,42	8,57	8,63	8,66
27.02.2019	7,37	7,41	7,46	7,52	7,74	7,93	8,19	8,35	8,51	8,70	8,81	8,91
26.02.2019	7,55	7,55	7,56	7,58	7,75	7,92	8,15	8,29	8,43	8,62	8,74	8,85
25.02.2019	7,54	7,54	7,55	7,58	7,74	7,88	8,08	8,23	8,40	8,59	8,70	8,81
22.02.2019	7,56	7,55	7,56	7,58	7,76	7,92	8,15	8,29	8,45	8,63	8,75	8,86

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Неполучение арендных платежей	Динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1									
Сумма		5	10	9	0	0	0	0	0	0	0
Количество факторов		15									
Средневзвешенное значение		10									
		1,5									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости составит 1,5%.

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

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

где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

L – период экспозиции;

Q – общее количество месяцев в году.

$$\Pi = 8,53 * 8 / 12 = 5,69\%.$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент принята в размере 3%.

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

Управление объектом	Премия за инвестиционный менеджмент
Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.	Низкое значение (1%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.	Значение ниже среднего (2%)
Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере	Среднее значение (3%)
Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.	Значение выше среднего (4%)
Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	Высокое значение (5%)

*Источник информации: Шкала премий за инвестиционный менеджмент (Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166)

Норма возврата капитала оценщиком была рассчитана по модели Хоскольда (оставшийся срок службы зданий 100 лет):

$$H_b = 0,0853 / ((1+0,0853)^{100}-1) \approx 0,01\%$$

Таким образом, ставка дисконтирования составит:

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	8,53
Поправка за вложения в объект недвижимости	1,50
Премия за низкую ликвидность	5,69
Компенсация за инвестиционный менеджмент	3,00
Норма возврата капитала (по Хоскольду)	0,010
Ставка дисконтирования	18,73

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

$$R = i \mp g$$

где:

R – коэффициент капитализации, %;

i – ставка дисконтирования, %;

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

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

8.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 95

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

Таблица 96

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

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

Таким образом, ставка капитализации составит:

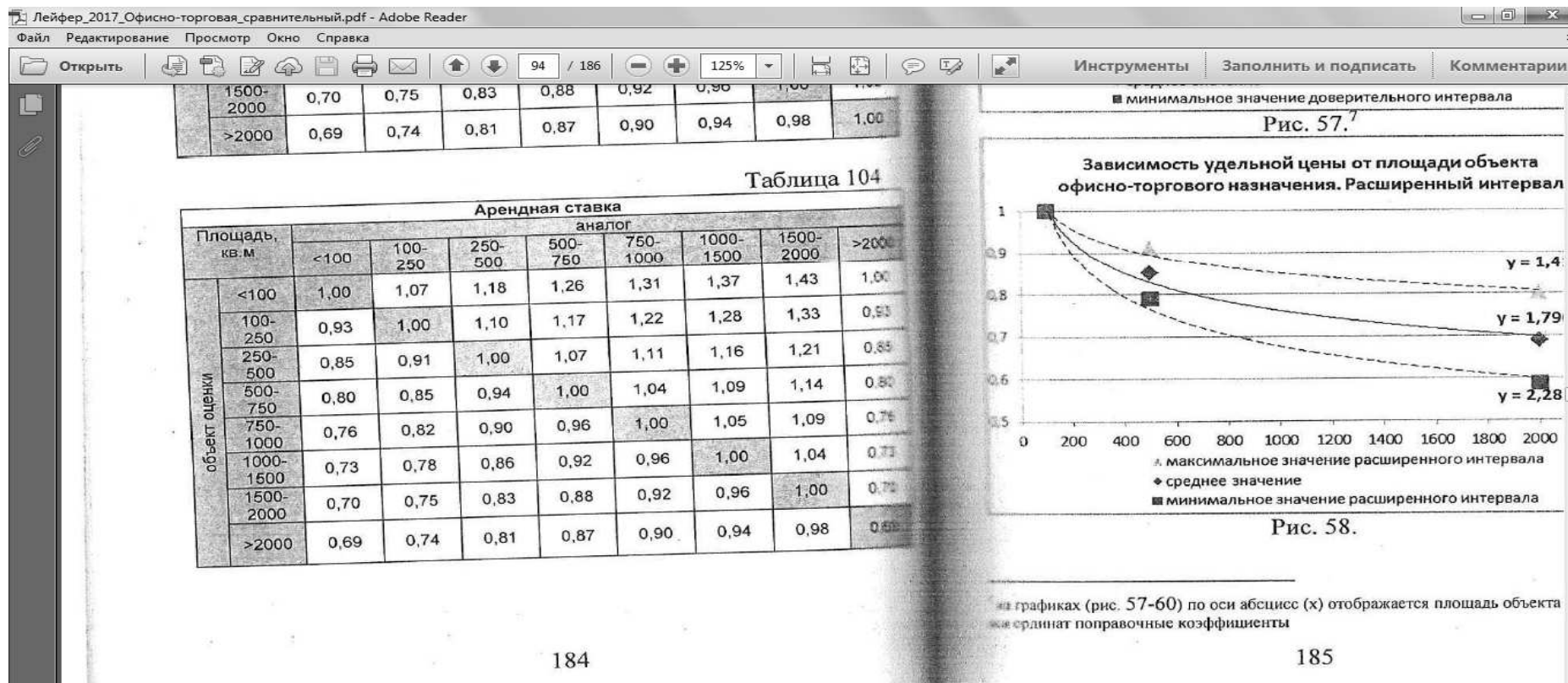
Наименование	Значение, %
Ставка дисконтирования	18,73
Ожидаемый среднегодовой рост цен	3,6
Ставка капитализации	15,13

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

Таблица – Расчет арендной ставки нежилых помещений

Показатель	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Источник информации		https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/191418082/	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/186046501/	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/186066403/	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/188532234/	https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/188532234/
Арендная общая площадь, кв. м		243	488	140	180	440
Арендная плата, руб. в мес.		170 100	219 600	126 000	120 600	308 000
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц		700	450	900	670	700
Корректировки						
<i>Передаваемые имущественные права</i>		право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды	право прямой аренды
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		700	450	900	670	700
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		700	450	900	670	700
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		700	450	900	670	700
<i>Условия рынка (дата предложения)</i>		4 кв 2018 г.	4 кв 2018 г.	4 кв 2018 г.	4 кв 2018 г.	4 кв 2018 г.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		700	450	900	670	700
<i>Условия рынка (скидка к цене предложения)</i>		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,916	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, руб.		641	412	824	614	641
<i>Вид использования</i>	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		641	412	824	614	641
<i>Местоположение</i>	Кострома	Кострома	Кострома	Кострома	Кострома	Кострома
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		641	412	824	614	641
<i>Арендная общая площадь, кв. м</i>		243	488	140	180	440

Корректирующий коэффициент		1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
Скорректированная арендная ставка		641	453	824	614	705
<i>Соотношение площадей</i>	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные	основные и вспомогательные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		641	453	824	614	705
<i>Назначение площадей</i>	свободное (торгово-офисное)	свободное (торгово-офисное)	свободное (торгово-офисное)	свободное (торгово-офисное)	свободное (торгово-офисное)	свободное (торгово-офисное)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		641	453	824	614	705
<i>Этаж расположения</i>	1	1	2	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,15	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		641	521	824	614	705
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		641	521	824	614	705
<i>Капитальность</i>	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		641	521	824	614	705
<i>Наличие отдельного входа</i>	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		641	521	824	614	705
<i>Внутренняя отделка</i>	черновая	черновая	черновая	черновая	черновая	черновая
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		641	521	824	614	705
<i>Коммунальные платежи</i>		не включены в арендную плату	не включены в арендную плату	не включены в арендную плату	не включены в арендную плату	не включены в арендную плату
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		641	521	824	614	705



Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	209,00	243,00	488,00	140,00	180,00	440,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,92	0,91	0,83	0,97	0,94	0,85
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,01	1,11	0,95	0,98	1,08
Скорректированная арендная ставка		459,55	407,37	555,75	427,28	491,40
Доля объекта-аналога, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога, руб.		92	81	111	85	98
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		470				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	325,30	243,00	488,00	140,00	180,00	440,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,88	0,91	0,83	0,97	0,94	0,85
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		0,97	1,06	0,91	0,94	1,04
Скорректированная арендная ставка		441,35	389,02	532,35	409,84	473,20
Доля объекта-аналога, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога, руб.		88	78	106	82	95
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		450				

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь	115,30	243,00	488,00	140,00	180,00	440,00
Стоимость 1 кв. м, рассчитанная по уравнению, руб.	0,99	0,91	0,83	0,97	0,94	0,85
Корректирующий коэффициент на площадь (коэффициент объекта оценки / коэффициент объекта-аналога), ед.		1,09	1,19	1,02	1,05	1,16
Скорректированная арендная ставка		495,95	436,73	596,70	457,80	527,80
Доля объекта-аналога, ед.		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Доля объекта-аналога, руб.		99	87	119	92	106
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		500				

Информация об объектах-аналогах.

2002 - Входящие — Яндекс.Почта | авито кострома недвижимость | 94 объявления - Снять помещ: | Снять помещение свободного | +


← → ↻ https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/188532234/

вчера, 11:01 | 23 просмотра, 0 за сегодня | Платное

Свободное назначение, 440 м²

Костромская область, Кострома, ул. Ивана Сусанина, 41 На карте

В избранное | | Пожаловаться



1 фото

Площадь: 440 м² | Этаж: 1 из 12 | Помещение: Свободно

308 000 Р/мес.

8 400 Р за м² в год

PRO

ПРЕЗИДЕНТ
Агентство недвижимости
288 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

2002 - Входящие — Яндекс.Почта | авито кострома недвижимость | 94 объявления - Снять помещ: | Снять помещение свободного | +

← → ↻ https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/188532234/

1 фото

Площадь: 440 м² | Этаж: 1 из 12 | Помещение: Свободно

Предлагается в аренду помещение свободного назначения с черновой отделкой в жилом комплексе Флагман вход с ул. Никитской. Помещение расположено на первом этаже 12-ти этажного кирпичного дома, разделено на 2, площадью по 168 и 270 кв.м. Виды благоустройства: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение - центральное. Цена 700 руб. за 1 кв. м. без учета коммунальных платежей.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	308 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	8 400 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 46 983 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-

308 000 Р/мес.

8 400 Р за м² в год

PRO


ПРЕЗИДЕНТ
Агентство недвижимости
288 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

2002 · Входящие — Яндекс.Почта · авито кострома недвижимость · 94 объявления · Снять помещ: · Сдам помещение свободного ·

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/193065227/



Площадь Этаж Помещение
180 м² **1 из 10** **Свободно**

Назначение: пекарня, банк, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, выставка, фитнес, цветы, зал, спортзал, медицинский центр, офис, сервис, аптека, продукты, общепит, другое

Новое помещение расположенное на первом этаже двенадцатизэтажного жилого дома, первая линия, вход по центру с фасада. Красивое крыльцо, прекрасный вид со всех сторон перекрёстка! Есть запасной выход во двор, со своим отдельным крыльцом! Газовое отопление, вода, 60 кВт электричество! Перспективно расстраивающийся перекрёсток! Рядом торговый центр Семерка. Проходит 16 маршрутов общественного транспорта, во все части города! Рядом остановка общественного транспорта. Высокий пешеходный трафик! Идеально подойдёт для любого магазина, медицинского центра, стоматологии, аптеки, банка, агентства, любых дошкольных учреждений, офис, кафе, столовая!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	120 600 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
------	----------------	------------	---------------

120 600 Р/мес. ↓
 8 040 Р за м² в год

ID 15478130

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

2002 · Входящие — Яндекс.Почта · авито кострома недвижимость · 94 объявления · Снять помещ: · Сдам помещение свободного ·

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/193065227/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 180 м²

Условия сделки

Цена	120 600 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 040 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 18 360 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние Типовой ремонт

Костромская область, Кострома, ул. Ленина, 70

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

120 600 Р/мес. ↓
 8 040 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС; без комиссии

ID 15478130

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

2002: Входящие — Яндекс.Почта | авито кострома недвижимости | 94 объявления - Снять помеще... | Аренда помещения свободной...

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/186066403/

4 фото

Площадь: **140 м²** | Этаж: **1 из 17** | Помещение: **Свободно**

Предлагается к аренде нежилое помещение площадью 162 кв.м в новом ЖК "Флагман", находящееся на первом этаже. Отдельный вход, наземная парковка, свободная планировка. В помещение заведены все необходимые коммуникации. Потолки 3,7 м, 3-фазное электричество. Красивый фасад, отличные рекламные возможности. Поблизости основные транспортные развязки, остановки общественного транспорта, больница, банки и магазины. Высокий пешеходный трафик. Гибкие условия сотрудничества. Возможное использование: банк, офис, салон, страховая компания и т.д. **ДОМ СДАН.**

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

126 000 Р/мес. ↓
10 800 Р за м² в год

Дисконт
Агентство недвижимости
16 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

2002: Входящие — Яндекс.Почта | авито кострома недвижимости | 94 объявления - Снять помеще... | Аренда помещения свободной...

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/186066403/

Фотографии (4) | Описание | На карте | Контактное лицо

Свободное назначение, 140 м²

126 000 Р/мес. ↓
10 800 Р за м² в год

Дисконт
Агентство недвижимости
16 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

Условия сделки

Цена	126 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 19 180 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	25%
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия | Пожаловаться

Высота потолков: 3,7 м
Витринные окна: Есть
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Под чистовую отделку

<https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/186066403/>

2002 · Входящие — Яндекс.Почта × авито кострома недвижимость × 94 объявления · Снять помещ: × Сдаю помещение свободного ×


https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/186046501/

15 сен, 16:23 5 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 488 м²

Костромская область, Кострома, ул. Ивана Сусанина, 41 На карте

В избранное Пожаловаться



9 фото

219 600 ₽/мес. ↓

5 400 ₽ за м² в год


Дисконт
Агентство недвижимости
16 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

2002 · Входящие — Яндекс.Почта × авито кострома недвижимость × 94 объявления · Снять помещ: × Сдаю помещение свободного ×

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/186046501/



Площадь	Этаж	Помещение
488 м ²	2 из 17	Свободно

Назначение: кафе/ресторан, ресторан

Предлагается к аренде нежилое помещение площадью 488 кв.м в новом ЖК "Флагман", находящееся на втором этаже.

Отдельная входная группа, наземная парковка, свободная планировка. В помещение заведены все необходимые коммуникации. Трехфазное электричество, потолки разноуровневые 2,8-3,8 м.

Большие окна, красивый фасад, отличные рекламные возможности.

Поблизости основные транспортные развязки, остановки общественного транспорта, больница, банки и магазины. Высокий пешеходный трафик.

Гибкие условия сотрудничества.

Возможное использование: ресторан, клуб, банк, офис, салон, страховая компания и т.д.

ДОМ СДАН.

Возможно увеличение площади до 900 кв.м.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

219 600 ₽/мес. ↓

5 400 ₽ за м² в год

Дисконт
Агентство недвижимости
16 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

<https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/186046501/>

2002 · Входящие — Яндекс.Почта × авито кострома недвижимость × 94 объявления · Снять помещ: × Сдам помещение свободного ×


https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/191418082/

6 авг, 14:58 3 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, от 243 до 1 700 м²

Костромская область, Кострома, Костромская ул., 110/3 На карте

В избранное Пожаловаться



5 фото

от 170 100
до 1 190 000 руб./мес.

8 400 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии


ID 2946250

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

2002 · Входящие — Яндекс.Почта × авито кострома недвижимость × 94 объявления · Снять помещ: × Сдам помещение свободного ×

https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/191418082/



5 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 243 до 1 700 м²	1 из 5	Свободно

Помещения расположены в новом доме на 1-м этаже. Этаж состоит из 7-ми секций. Высота потолков: от 3,3 до 3,6 м, напряжение питающей сети 380/220в. Отопление: автономное. Свободная планировка. Здание расположено на незначительном отдалении от центра города, рядом с оживленной дорогой, въезд и выезд осуществляется с улицы Костромской. Современный микрорайон с развитой инфраструктурой. Рядом расположены: многоквартирные жилые дома, школа, детский сад, две поликлиники, Управление МЧС по Костромской области, корпус Костромского госуниверситета, Росреестр и Кадастровая палата Костромской области. Остановки общественного автотранспорта в шаговой доступности. Территория рядом с предлагаемыми в аренду помещениями позволяет совершать разгрузку большегрузных автомобилей. Рассмотрим все варианты. Уместен разумный торг.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

от 170 100
до 1 190 000 руб./мес.

8 400 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

ID 2946250

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Свободное назначение, от 243 до 1 700 м²

Условия сделки			
Цена	от 170 100 до 1 190 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 400 Р за м²/год	Срок аренды	Несколько Месяцев
Налог	НДС включен: 25 758-180 200 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Под чистовую отделку

ID 2946250

<https://kostroma.cian.ru/rent/commercial/191418082/>

Обоснование корректирующих коэффициентов.

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

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

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

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

Корректировка на условия рынка (дата предложения). Корректировка по данному элементу сравнения учитывает изменение уровня цен на объекты недвижимости с момента предложения объекта-аналога на рынок до даты оценки. Так как рассматриваемые объекты-аналоги предлагаются к аренде на открытом рынке в период, равный стандартному сроку экспозиции (до 12 месяцев), нет необходимости проводить корректировку на дату продажи.

Корректировка на условия рынка (скидка на торг). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2017. Том I, 2017г., под ред. Лейфера Л.А. Скидка на торг составляет 8,4%.

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

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

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

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

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

Корректировка на этаж расположения. Наиболее востребованными для офисно-торговой недвижимости являются помещения, расположенные на первом этаже, менее востребованными – на втором этаже и в подвале/цоколе. В данном расчете корректировка на основании исследований Лейфера Л.А, см. описание корректировок сравнительного подхода.

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

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

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в нижеследующих таблицах.

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	209,00
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	470
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	5 640
Потенциальный валовый доход, руб.	1 178 760
Потери от недозагрузки, руб.	76 619
Эффективный доход, руб.	1 102 141
Операционные расходы, руб.	141 451
Чистый операционный доход, руб.	960 690
Коэффициент капитализации, ед.	0,1513
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	6 350 000

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	325,30
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	450
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	5 400
Потенциальный валовый доход, руб.	1 756 620
Потери от недозагрузки, руб.	114 180
Эффективный доход, руб.	1 642 440
Операционные расходы, руб.	210 794
Чистый операционный доход, руб.	1 431 646
Коэффициент капитализации, ед.	0,1513
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	9 462 000

Наименование показателей	Значение показателей
Общая площадь сдаваемых помещений (полезная площадь), кв. м	115,30
Арендная плата за 1 кв. м, руб. в месяц	500
Средневзвешенная арендная плата в год, руб.	6 000
Потенциальный валовый доход, руб.	691 800
Потери от недозагрузки, руб.	44 967
Эффективный доход, руб.	646 833
Операционные расходы, руб.	83 016
Чистый операционный доход, руб.	563 817
Коэффициент капитализации, ед.	0,1513
Стоимость объекта оценки по подходу, руб.	3 726 000

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2017. Том I., 2017г., под ред. Лейфера Л.А. минимальный процент недозагрузки при сдаче в аренду составляет 6,5%. Операционные доходы составляют 12 % от потенциального валового дохода.

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

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

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

8.5 Затратный подход

Оценка по данному подходу представляет собой расчет стоимости в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но изготовленного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Основные этапы процедуры оценки:

1. Расчет восстановительной стоимости аналогичного объекта.
2. Определение величины износа.
3. Общая величина накопленного износа.
4. Определение рыночной стоимости имущества.

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения).

При определении восстановительной стоимости оцениваемого имущества использовались справочные данные периодической литературы, данные Заказчика, данные прайс-листов производителей аналогичного оборудования, информация, полученная из источников компьютерной сети Интернет. А также использовался метод индексации затрат с учетом затрат на модернизацию.

Анализ износа

Основная проблема оценки износа заключается в том, чтобы найти стоимостной эквивалент потери потребительских качеств оборудования, обусловленных всеми перечисленными выше причинами. Это сложная задача и решается она поэтапно. Предполагается, что все три группы причин, вызывающих обесценивание оборудования, действуют независимо друг от друга, и каждая из них последовательно приводит к понижению стоимости объекта. Независимо друг от друга могут быть рассчитаны и все три вида износа: физический $I_{ф}$, моральный $I_{м}$ и внешний $I_{вн}$. Считается, что суммарный износ (иногда его называют общий износ, или совокупный износ) I_c может быть рассчитан по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{ф})(1 - I_{м})(1 - I_{вн})$$

Как указывалось выше, расчет износа является составляющей частью оценки машин, оборудования и транспортных средств при использовании затратного и сравнительного подходов. Если рассчитан коэффициент износа объекта оценки I_c и его полная стоимость воспроизводства или замещения C_o , то стоимость объекта в рамках затратного подхода определяется как остаточная стоимость и рассчитывается по формуле:

$$C = C_o(1 - I_c)$$

Если известна стоимость аналога объекта оценки $C_{ан}$, коэффициенты износа аналога $I_{ан}$ и объекта оценки $I_{об}$, то стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода определяется формулой:

$$C_{об} = C_{ан}(1 - I_{об}) / (1 - I_{ан})$$

Общая картина износа оборудования осложняется тем, что на ее составную часть - физический износ заметное влияние оказывает система технического обслуживания машин и оборудования. Регламентированное заводом изготовителем техническое обслуживание оборудования может включать: периодические смазки, промывки, замену рабочих жидкостей, фильтров, сальников, отдельных не основных деталей. Регламентные работы выполняются с целью поддержания оборудования в рабочем состоянии и способствуют обеспечению срока службы объекта, предусмотренного заводом изготовителем. Нарушение регламента технического обслуживания сокращает

срок службы объекта и тем самым повышает его физический износ. Зависимость стоимости оборудования от времени с проведением регламентных работ и без них можно условно проиллюстрировать рис. 1, где T_1 и T_2 — срок службы объекта при выполнении требований регламента и при их нарушениях.

В результате обесценивания оборудования с возрастом его стоимость непрерывно уменьшается. При этом, если не проводятся технические мероприятия, предусмотренные регламентом по техническому обслуживанию, увеличивается износ и в результате срок службы объекта сокращается.

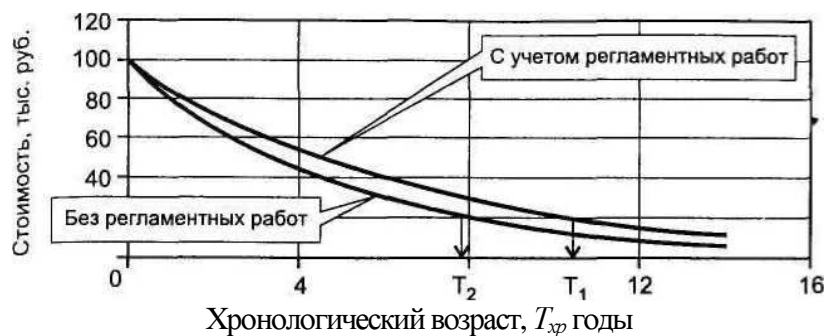


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени

Если физический износ объекта достигает такой степени, что его эксплуатация мало эффективна, то может быть проведен капитальный ремонт объекта. Капитальный ремонт предусматривает замену основных, наиболее дорогостоящих узлов и агрегатов оборудования, его перенастройку. Капитальный ремонт требует достаточно больших по сравнению с плановым ремонтом вложений, увеличивает оставшийся срок эксплуатации объекта и соответственно его стоимость. На рис. 2 показана зависимость стоимости оборудования от времени при проведении капитального ремонта.

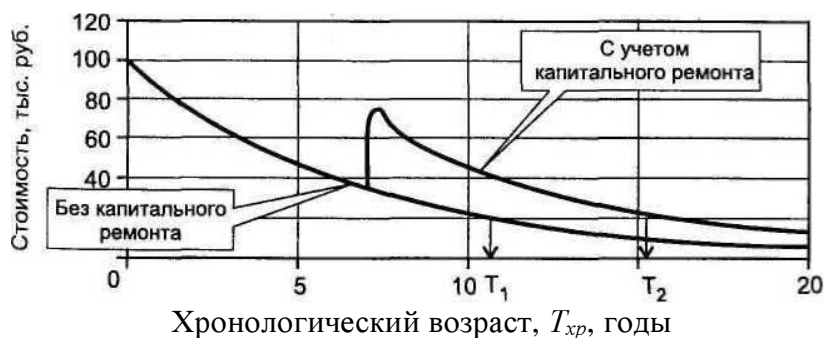


Рисунок. Зависимость стоимости оборудования от времени с учетом капитального ремонта

Необходимо, однако, иметь в виду, что независимо от объема капитальных вложений рыночная стоимость объекта после капитального ремонта, как правило, всегда ниже рыночной стоимости нового объекта.

Как физический, так и моральный износ подразделяют на устранимый износ и неустраимый. Устранимый износ — это та часть физического или функционального (морального) износа, которая может быть устранена путем проведения ремонта (текущего или капитального). Неустраимый износ — часть общего износа, которая не поддается устранению в силу технической неосуществимости или экономической нецелесообразности. На рис. 2 неустраимым физическим износом будет являться разность между стоимостью нового оборудования и оборудования после капитального ремонта.

Всегда, неустраимым является внешний или экономический износ. Повлиять на

факторы, определяющие внешний износ, не в силах собственника оборудования, и никакими ремонтными работами его устранить нельзя.

Методы оценки физического износа

Метод экспертизы технического состояния

Это наиболее распространенный метод оценки физического износа. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Предполагается, что шкала состояний (таблица) сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию оборудования. Примеры таких таблиц с небольшими вариациями встречаются практически во всех книгах по оценке машин и оборудования.

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа¹

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Не пригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Таблица – Экспертная шкала определения физического износа²

Характеристика технического состояния оборудования	Износ, %
Новое оборудование, в отличном состоянии, возможны лишь приработочные отказы	до 5
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	5—20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность, оборудование после капремонта, в хорошем состоянии	20—35
Оборудование в удовлетворительном состоянии, могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	35—50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты, есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	50—75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта	75—90

¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – м.: Финансы и статистика, 2008, стр. 153, Таблица 2.6

² А.П. Ковалев и др. «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», Москва, "Интерреклам", 2003, стр.76, Таблица 3.2.1

основных узлов, в плохом состоянии	
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	свыше 90

Метод хронологического возраста

Этот метод также широко используется в практике оценки машин и оборудования. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни Объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст T_{xp} отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка. При достижении некоторого предельного возраста - нормативного срока службы - T_{cc} считается, что объект настолько изнашивается, что не пригоден для дальнейшей эксплуатации, и он полностью обесценивается.

Метод практически идентичен методу начисления амортизации, принятому в бухгалтерском учете основных средств, так как предполагается, что стоимость объекта обесценивается по линейному закону. Расчет коэффициента износа объекта проводят по формуле:

$$I_{\phi} = T_{xp} / T_{cc}$$

Нормативный срок службы, как правило, устанавливается заводом изготовителем на основании имеющегося у завода опыта по обслуживанию и проведению ремонтных работ подобных объектов. Отметка о нормативном сроке службы делается в техническом паспорте или другом техническом документе (технических условиях, стандарте, инструкции по эксплуатации). Нормативный срок службы характеризует некоторый срок, в течение которого оборудование может эксплуатироваться без капитального ремонта при соблюдении технических регламентов и условий эксплуатации, предписанных заводом изготовителем.

Иногда используется другой вид формулы, где объекту с нормативным сроком службы T_{cc} приписывается некий коэффициент износа $I_{cc} < 1$ (например, износ объекта, требующего капитального ремонта, замены основных агрегатов, или износ, соответствующий остаточной утилизационной стоимости):

$$I_{\phi} = I_{cc} T_{xp} / T_{cc}$$

В течение хронологического возраста объект мог эксплуатироваться с разной нагрузкой, не соответствующей предписанной регламентом завода изготовителя. Например, объект мог работать в три смены, в течение смен иметь разную степень загрузки. В этом случае в формулу рекомендуются вводить корректирующие коэффициенты, учитывающие отличие условий эксплуатации от установленных заводским регламентом. Однако воспользоваться на практике такими формулами достаточно сложно, так как в большинстве случаев восстановить историю эксплуатации объекта в течение достаточно длительного срока не представляется возможным.

Метод эффективного возраста

Метод эффективного возраста по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что в формулу вместо хронологического возраста подставляется значение эффективного возраста. Эффективный возраст $T_{эф}$ - это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок ее эксплуатации. Эффективный возраст может быть как больше хронологического, так и меньше. Введение эффективного возраста позволяет обойти трудности оценки износа для объектов, имеющих хронологический возраст, превышающий срок службы: достаточно назначить величину эффективного возраста ниже нормативного срока службы.

В литературе описаны два подхода к определению величины эффективного возраста. Согласно первому предполагается, что в случае выработки объектом нормативного ресурса создается экспертная комиссия, состоящая из технических

экспертов, которая по результатам диагностики объекта может назначить оставшийся (разрешенный) срок эксплуатации объекта — $T_{ост}$. В этом случае эффективный возраст может быть рассчитан как:

$$T_{эф} = T_{сс} - T_{ост}$$

Возможен иной подход к определению эффективного возраста, заключающийся в том, что величина хронологического возраста корректируется на условия эксплуатации объекта. Эффективный возраст объекта рассчитывается по формуле:

$$T_{эф} = T_{xp} K_{см} K_{хп} K_{ур}$$

где $K_{см}$ — коэффициент сменности, определяемый как отношение средней фактической сменности к нормативной;

$K_{хп}$ — коэффициент типа производства, характеризующий загрузку объекта в течение смены (может изменяться от 0,5 до 1);

$K_{ур}$ - коэффициент условий работы машины, характеризующий степень вредности (загрязненности помещения) (может изменяться от 0,6 до 5).

Четких рекомендаций по определению коэффициентов $K_{см}$, $K_{хп}$, $K_{ур}$ нет, и, как видно из рекомендованного диапазона значений, величину эффективного возраста, вообще говоря, можно варьировать в очень широких пределах.

Реализовать на практике оба подхода к оценке эффективного возраста достаточно проблематично. Вряд ли в каждом случае для оценки объекта удастся создать достаточно представительную комиссию или получить документально подтвержденную информацию об эксплуатации и загрузке объекта в течение хронологического возраста. В большинстве случаев определение эффективного возраста сводится к экспертному назначению величины самим оценщиком по результатам осмотра объекта. При этом наиболее весомой аргументацией является тот факт, что это - профессиональное мнение оценщика. Несмотря на всю свою простоту и привлекательность, «Метод эффективного возраста» характеризуется высокой степенью субъективности.

Метод ухудшения главного параметра

Метод основан на предположении, что физический износ приводит к ухудшению одного из технических параметров объекта, являющегося ценообразующим параметром. Это может быть, например, снижение производительности машины, точности обработки деталей или увеличение расхода топлива, количества потребляемой электроэнергии, затрат на техническое обслуживание. Если известны значения параметра для нового объекта (X_o) и для объекта с хронологическим возрастом $T_{xp}(X_{xp})$, то коэффициент физического износа предлагается рассчитывать по формуле

$$И_{ф} = 1 - (X_{xp} / X_o)^b$$

где b - показатель степени, характеризующий силу влияния параметра на стоимость объекта, коэффициент торможения.

$$b = \frac{\lg\left(\frac{Ц_{ан1}}{Ц_{ан2}}\right)}{\lg\left(\frac{X_{ан1}}{X_{ан2}}\right)}$$

$Ц_{ан1,2}$ – цена аналога 1,2

$X_{ан1,2}$ – значение ценообразующего параметра аналога 1,2

Этот метод не нашел практического применения для оценки величины физического износа.

Методы оценки функционального (морального) и внешнего износа

Функциональный (моральный) износ вызван появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием. Внешний, или экономический, износ связан с потерей стоимости в результате внешних причин, таких, как изменения действующего законодательства, приоритетов на рынке, социальных или экологических факторов. Если рассмотренный выше физический износ индивидуален для каждого объекта, то функциональный износ и внешний износ - это групповые виды износа, под действием которых в одинаковой степени обесцениваются все объекты, которые могут быть объединены в одну группу.

Как правило, рынок сам реагирует на появление новых, совершенных образцов техники и обесценивает устаревшие модели. Причем эта тенденция характерна как для первичного рынка оборудования, т. е. рынка нового, не бывшего в эксплуатации оборудования, так и для вторичного рынка - рынка оборудования, бывшего в употреблении. Поэтому если имеется возможность оценить стоимость воспроизводства объекта и использовать рыночные цены на идентичные объекты, то необходимость в определении указанных видов износа отпадает. Эти виды износа уже «учтены» рынком в рыночных ценах.

Предлагаемые в литературе методы расчета функционального износа основаны на оценке полной стоимости замещения, при этом в качестве аналога объекта используется объект новой техники, который отличается от объекта оценки или более высоким уровнем ценообразующего параметра или более низкими издержками на эксплуатацию, а иногда и тем и другим. Расчетные формулы могут иметь вид:

$$ПЗ_{об} = C_{ан} (X_{об} / X_{ан})^b$$

где $ПЗ_{об}$ - искомая, полная стоимость замещения объекта оценки;

$C_{ан}$ - стоимость аналога (новой, более совершенной модели);

$X_{ан}$ - ценообразующий параметр аналога;

$X_{об}$ - ценообразующий параметр объекта оценки;

b - коэффициент торможения.

В данном случае используются не текущие значения ценообразующих параметров, а их номинальные значения, предусмотренные паспортными данными. Аналогичные формулы могут быть использованы и для оценки внешнего износа, если изменение ценообразующих параметров или издержек на эксплуатацию вызвано внешними экономическими причинами. Проблема использования подобных формул на практике обсуждалась выше и заключается в определении коэффициента торможения, адекватного рыночным условиям.

На практике наиболее часто пользуются экспертными методами оценки. В качестве экспертов могут выступить представители завода изготовителя, фирм, торгующих оборудованием, сервисных центров, т. е. специалисты по конкретному виду оборудования. Их профессиональное мнение поможет сориентироваться относительно величины скидки, учитывающей функциональный или внешний износ. Достаточно распространена практика, когда в качестве экспертов выступают сами оценщики. Естественно, что, как и при любой экспертной оценке, в этих методах велика роль субъективного фактора, возможны непреднамеренные ошибки.

Методы оценки общего (совокупного) износа³

³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов.- М.:Финансы и статистика,2008-384с.

Как указывалось выше, если рассчитаны или определены все три вида износа: физический I_{ϕ} , функциональный (моральный) $I_{м}$ и внешний $I_{в}$, то общий, совокупный износ объекта рассчитывается по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\phi})(1 - I_{м})(1 - I_{в})$$

Существуют прямые методы расчета совокупного износа, без деления его на отдельные виды. К таким методам относятся «Методы корреляционно-регрессионного анализа». В их основе лежит предположение о существовании функциональной зависимости между стоимостью объекта или удельной стоимостью главного ценообразующего параметра объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставляемых на рынке. Рынок обесценивает оборудование, не дифференцируя износ на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмента рынка, к которому относится объект, собирают информация о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, разных годов выпуска. При этом из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

На третьем этапе определяют собственно функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и объектов, бывших в употреблении.

Статистические методы определения износа дают наиболее адекватную и объективную оценку, соответствующую рыночной стоимости. Эти методы нашли широкое применение в оценке видов оборудования, для которых вторичный рынок достаточно развит и информация о ценах доступна для широкого использования.

Определение восстановительной стоимости объектов оценки и стоимости объектов по затратному подходу представлено в нижеследующих таблицах.

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Первоначальная стоимость, руб.	Индекс пересчета цен	Восстановительная стоимость, руб.
1	Опалубка	00-000002	2 245 648,50	1,73163	3 888 622,39
	Итого		2 245 648,50		3 888 622,39

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Стоимость, руб.
1	Опалубка	3 888 622,39	82,50%	680 500,00
	Итого	3 888 622,39		680 500,00

Физический износ определен экспертным путем (среднее значение 6 группы характеристики физического износа).

основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин. Значения коэффициентов износа определяют, сопоставляя цены продаж $C_{втор}$ на вторичном рынке машин, техническое состояние и физический износ которых известен, с ценами C новых идентичных машин. В этом случае коэффициент износа можно найти, как

$$k_{и, физ} = \frac{C - C_{втор}}{C} \quad (3.2.3)$$

Таблица 3.2.1

Характеристика технического состояния оборудования	Коэф. износа $k_{и, физ}$
Новое оборудование, в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы	до 0,05
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	0,05–0,20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Оборудование после капитального ремонта, в хорошем состоянии	0,20–0,35
Оборудование в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	0,35–0,50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	0,50–0,75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	0,75–0,90
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	свыше 0,90

Оценщик, как правило, в состоянии применить метод достаточно точно только в ситуациях, когда он хорошо знаком с объектом оценки. В остальных случаях при определении коэффициента физического износа $k_{и, физ}$ этим методом оценщик может привлекать квалифицированных специалистов в области экс-

76

8.6 Сравнительный подход

Подход прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому, осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют развитой вторичный рынок: автомобили, некоторые виды станков, суда, самолеты и т.д. Подход основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основным используемый принцип – сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке,
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога,
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов (зачастую с использованием математических и статистических факторных моделей).

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования представлен, прежде всего, методом прямого сравнения объектов - аналогов. Объект – аналог должен иметь тоже функциональное назначение, полное квалификационное подобие и конструкторско-технологическое сходство. При этом в случае расхождения по какому-либо существенному ценообразующему фактору показателей объекта оценки и аналога в цену аналога вносится соответствующая корректировка.

Расчет объектов оценки движимого имущества, для которого имеется развитый вторичный рынок, сравнительным подходом представлен в нижеследующий таблицей.

Наименование	Модель	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вагончик строительный	вагончик бытовка бу	вагончик бытовка бу	вагончик бытовка бу	вагончик бытовка бу
Цена предложения, руб.		60 000	50 000	59 000
Источник информации		https://youla.ru/all/remont-i-stroitelstvo/drugoe/bytovka-8kh27-5b22dc126c86cb95663c8657	https://www.moyarek.lama.ru/single_ad_new.php?id=209294712	https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/stroitelnyy_vagonchik_bu_1694275165
Скидка на торг		5%	5%	5%
Цена продажи с учетом скидки на торг		57 000	47 500	56 050
Корректировки				
<i>Передаваемые права</i>		собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Условия продажи</i>		прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Дата предложения</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Год выпуска</i>	2014-2015	-	-	-
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Модель (технические характеристики)</i>	вагончик бытовка бу	вагончик бытовка бу	вагончик бытовка бу	вагончик бытовка бу
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Техническое состояние</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		57 000	47 500	56 050
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		0,33	0,33	0,33
Стоимость объекта оценки, руб.		54 000		

Яндекс.Почта x | Я продам вагончик строительный x | Бытовка 8x2.7 - купить, цена: x | вагончик бытовка - Купить пр: x | +

https://youla.ru/all/remont-i-stroitelstvo/drugoe/bytovka-8kh27-5b32dc126c86cb95663c8657

Юла Категории Поиск объявлений Найти Разместить объявление Войти

Бытовка 8x2.7

Добавить в избранное 60 000 Р

Купить




Безопасная сделка

Показать номер

Написать продавцу

Сергей М. (9 объявлений)

Подписаться на продавца

Яндекс.Почта x | Я продам вагончик стр: x | Купить бытовку, врем: x | Моя реклама: x | Бытовка 8x2.7 - купить: x | вагончик бытовка - К: x | +



https://www.moyareklama.ru/single_ad_new.php?id=209294712


мояреклама Недвижимость Авто Работа Стройка Услуги Техника Мебель Еще

Орел > Сад и огород > Бытовки, временки

Вагончик

50 000 р.







РАДИО ENERGY

СЛУШАЙ ХИТЫ!

РЕКЛАМНАЯ СЛУЖБА 484-004



16+

Яндекс.Почта x | продан вагончик строительный x | Строительный вагончик б/у x | +

← → ↻ https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/stroitelnyy_vagonchik_bu_1694275165 ☆ ⚙


Все объявления в России / Для бизнеса / Оборудование для бизнеса / Другое Назад Следующее →

Строительный вагончик б/у

№ 1694275165, размещено 28 февраля в 05:49 Ⓞ 649 (+13)

59 000 ₽

В кредит под залог |



Показать телефон
в 913 XXX-XX-XX

Написать сообщение

M2
Компания
На Авито с марта 2015
Завершено 6 объявлений

Контактное лицо
никтолай

Адрес
Новосибирская область, Новосибирск,
Новосибирская область, Новосибирский
район, поселок Восход

Ожидание www.avito.ru...

Наименование	Модель	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Автомашина 45085	Зил 45085	Зил 45085	Зил 45085	Зил 45085
Цена предложения, руб.		230 000	195 000	165 000
Источник информации		https://spec.drom.ru/velikii-novgorod/truck/dump/samosval-zil-45065-67644339.html	https://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/dump/zil-45065-selhoznik-2000-god-vypuska-60786000.html	https://auto.ru/truck/used/sale/zil/45085/15275485-8ef0666c/
Скидка на торг		5%	5%	5%
Цена продажи с учетом скидки на торг		218 500	185 250	156 750
Корректировки				
<i>Передаваемые права</i>		собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Условия продажи</i>		прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Дата предложения</i>		2019	2019	2019
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Год выпуска</i>	2000	2011	2011	2011
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Модель (технические характеристики)</i>	Зил 45085	Зил 45085	Зил 45085	Зил 45085
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Техническое состояние</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		218 500	185 250	156 750
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		0,33	0,33	0,33
Стоимость объекта оценки, руб.		187 000		

2382 · Входящие — Яндекс.Поиск — продам Зил 45085 2000 года — Самосвал ЗИЛ-45065 - ЗИЛ 45085 — ЗИЛ 45085 — купить ЗИЛ 45085

https://spec.drom.ru/velikii-novgorod/truck/dump/samosval-zil-45065-67644339.html

Самосвал ЗИЛ-45065 в Великом Новгороде

12-13, сегодня

Добавить заметку


230 000 Р

ОООСКТ из Великого Новгорода
Продавец 7 лет на сайте

Показать телефон Спросить

Продавец сейчас на сайте

Наличие товара в Великом Новгороде	В наличии
Модель грузовой	ЗИЛ 45065
Объем двигателя	6 000 куб. см.
Год выпуска	2000
Состояние	Бу
Грузоподъемность	6 080 кг.
Тип	Дорожный
Привод	4x2
Документы	Есть ПТС
Топливо	Бензиновый
КПП	Механика
Объем кузова	6,00 куб. м.



Самосвал ЗИЛ-45065
Год выпуска - 2000, Пробег - 250 000 км., 5 ст. МКПП, ЗИЛ-508.10 бензин, 6 000 см3, 150 л.с., 4x2.
Макс. Полная масса: 11 200 кг Собственная масса 5 120кг Грузоподъемность: 6 080 кг Объем: 6 м3
Описание: Самосвал с боковой и задней разгрузкой (сельхозник). Кабина 3х местная. Объем кузова - 6 кубов. В рабочем состоянии. Второй хозяин. Документы в порядке. Зарегистрирован на юр. лицо.

Это ваше объявление?
№67644339

Добавить в избранное
Добавить заметку
Пожаловаться

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров
amayama

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

2382 · Входящие — Яндекс.Поиск — продам Зил 45085 2000 года — ЗИЛ 45065 сельхозник, 2000 г — ЗИЛ 45085 — купить ЗИЛ 45085

https://spec.drom.ru/ekaterinburg/truck/dump/zil-45065-selhzoznik-2000-god-vypuska-60786000.html

ЗИЛ 45065 сельхозник, 2000 год выпуска в Екатеринбурге

16-28, 2 марта

Добавить заметку

193 000 Р


4194642 из Екатеринбурга
Продавец 3 года, 4 месяца на сайте

Показать телефон Спросить

Продавец сейчас на сайте

В кредит от 3 201 рубля в месяц

Наличие товара в Екатеринбурге	В наличии
Модель грузовой	ЗИЛ 45065
Объем двигателя	6 000 куб. см.
Год выпуска	2000
Состояние	Бу
Грузоподъемность	5 000 кг.
Тип	Дорожный
Привод	4x2
Документы	Есть ПТС
Топливо	Бензиновый
КПП	Механика
Руль	Левый



ЗИЛ 45065 сельхозник, 2000 год выпуска

Это ваше объявление?
№60786000

Добавить в избранное
Добавить заметку
Пожаловаться

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров
amayama

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

2382 - Входящие — Ян... X Я продам Зил 45085 200... X Купить дорожный сам... X ЗИЛ купить в Республи... X ЗИЛ 4508 — купить ЗИЛ... X Купить ЗИЛ 4508 с про... X

https://auto.ru/truck/used/sale/zil/45085/15275485-8ef0666c/


Продажа ЗИЛ 4508 в Москве

165 000 Р ~~169 000 Р~~ ~~15 000 Р~~

Купить по низким ценам в м... Доставка и самокат: Сидни и Ауди

Продавец: Павел (частное лицо) Адрес осмотра: Москва, Московская область шатурский р... Написать Показать телефон +7 **** * * * *

Год выпуска: 2000 Пробег: 75 000 км Кузов: Самосвал Цвет: Белый Двигатель: 6,0 л / 150 л.с. / Бензин Коробка: Механическая Тип кабины: 3-х местная без спального Подвеска кабины: Механическая Подвеска шасси: Рессора-рессора Колесная ф-ла: 4x2 Руль: Левый Состояние: Не требует ремонта Таможня: Растаможен



Комментарий продавца

← Предыдущее | Объявление 4 из 5 в вашем поиске | Следующее →

Реклама: Nissan Murano nissan.ru Двигатель для ЗИЛ 131 avtoxis.ru Квартiry в Москве от 3,8 млн

Наименование	Модель	Аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Камаз-532150	Камаз 532150	Камаз 532150	Камаз 532150	Камаз 532150
Цена предложения, руб.		680 000	780 000	650 000
Источник информации		https://spec.drom.ru/moskva/truck/flatbed/prodaetsja-66767652.html	https://spec.drom.ru/irkutsk/truck/timber/prodaju-kamaz-532150-64218807.html	https://www.avito.ru/omutninsk/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_532150_1529766059
Скидка на торг		5%	5%	5%
Цена продажи с учетом скидки на торг		646 000	741 000	617 500
Корректировки				
<i>Передаваемые права</i>		собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Условия продажи</i>		прямая продажа	прямая продажа	прямая продажа
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Дата предложения</i>		2017	2017	2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Год выпуска</i>	2001	2001	2001	2000
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Модель (технические характеристики)</i>	Камаз 532150	Камаз 532150	Камаз 532150	Камаз 532150
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
<i>Техническое состояние</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		646 000	741 000	617 500
Доля объекта-аналога в итоговой стоимости, руб.		0,33	0,33	0,33
Стоимость объекта оценки, руб.		668 000		

2383 - Входящие — Яндекс.Почта x | продам КамАЗ 532150 2001 год. x | Продается - КамАЗ 532150, 2001 x | +

https://specdrom.ru/moskva/truck/flatbed/prodaetsja-66767652.html

Объявление устарело 4 месяца, 7 дней назад

[Все объявления →](#)

Продается КамАЗ 532150 в Москве

28 сентября 2018



[Добавить заметку](#)

680 000 Р ★

13194467 из Москвы
Продавец 5 месяцев, 6 дней на сайте

[В кредит от 11 489 рублей в месяц](#)

Модель грузовика	КамАЗ 532150
Объем двигателя	10 850 куб. см.
Год выпуска	2001
Состояние	Б/у
Грузоподъемность	10 000 кг.
Документы	Есть ПТС
Топливо	Дизельный
КПП	Механика

Грузовик кран манипулятор КАМАЗ 532150. Цвет серый. Пробег 300000 км. Мощность 176.47 л.с. Установка Naisei PC35HF №5358583. Максимальный вылет стрелы 7.5 м. Вес крана 1100 кг. Управление с земли. Размеры кузова: Д - 6,20 м, Ш - 2,3 м. Состояние хорошее. Бережная эксплуатация. Готов к работе.

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Это ваше объявление?
№66767652

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Добавить заметку
- ▲ Пожаловаться

amayama Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

2383 - Входящие — Яндекс.Почта x | продам КамАЗ 532150 2001 год. x | Продаю КамАЗ 532150 - КамАЗ x | +

https://specdrom.ru/irkutsk/truck/timber/prodaju-kamaz-532150-64218807.html

Продаю КамАЗ 532150 в Иркутске

25 августа 2018



[Добавить заметку](#)

780 000 Р ★

Аренда из Иркутска
Продавец 6 лет, 10 месяцев на сайте

[В кредит от 12 936 рублей в месяц](#)

Модель грузовика	КамАЗ 532150
Объем двигателя	10 700 куб. см.
Год выпуска	2001
Состояние	Б/у
Документы	Есть ПТС
Топливо	Дизельный
КПП	Механика
Руль	Левый

Продаю КАМАЗ 532150, в хорошем состоянии 2001 г.

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

[Получить контактные данные объявления](#)

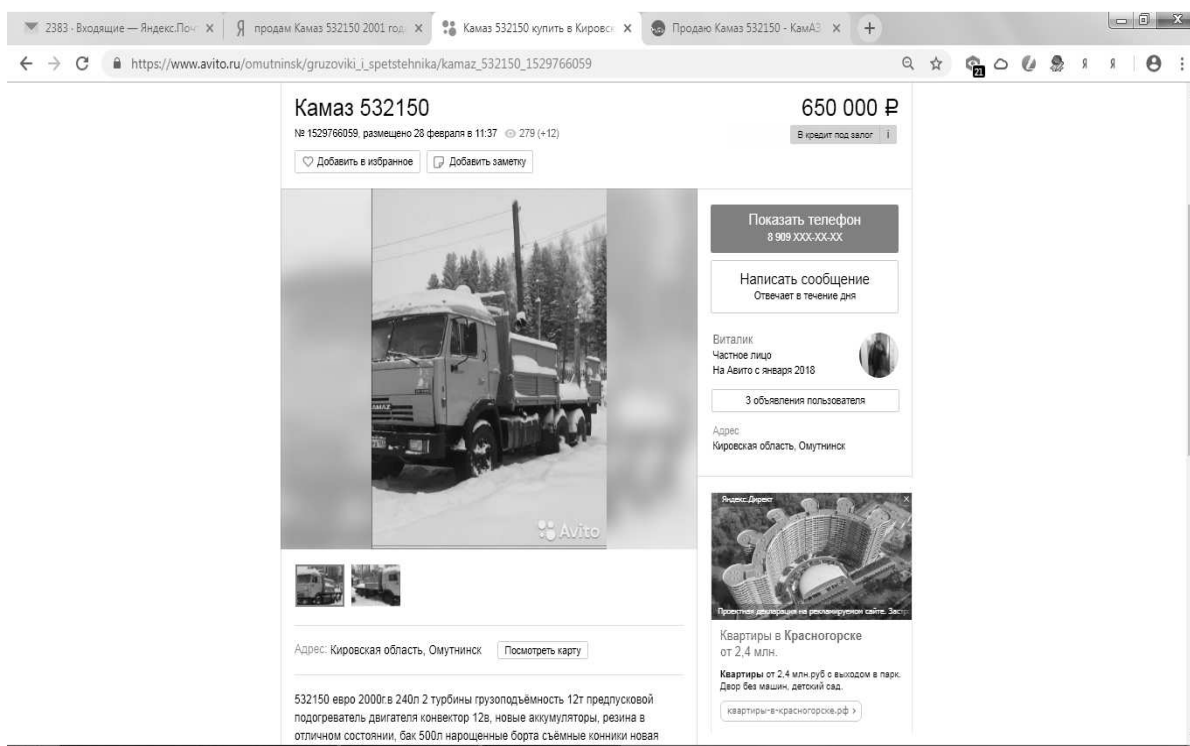
Это ваше объявление?
№64218807

- ★ Добавить в избранное
- 📌 Добавить заметку
- ▲ Пожаловаться

amayama Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

НОВАЯ MAZDA6
ЛЕДНИКОВЫЙ ПЕРИОД ЦЕН
Комплект зимних шин за наш счет
Выгода по Trade-in до 130 000 рублей!

Узнайте максимальную выгоду по программе Trade-in. Подключение страховки и экспресс-регистрация автомобиля 2018 года выпуска. Подготовьте и оформите документацию Mazda в Иркутске ООО «Синема Ма».



8.7 Доходный подход

Для реализации доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого оборудования.

При этом при использовании данного метода необходимо учесть тот факт, что в общем случае доход создается всем производственно-имущественным комплексом предприятия (бизнесом), в который кроме машин и оборудования входят объекты недвижимости, прочие основные фонды, земля, предпринимательские способности. Следовательно, из денежного потока, генерируемого всем предприятием (который формируется за счет вкладов со стороны всех производственных факторов предприятия: земля, капитал, в том числе недвижимость, предпринимательские способности менеджмента и владельцев, трудовые навыки работников) необходимо вычленить ту часть дохода, которая приходится непосредственно на оцениваемое оборудование (т. е. отсечь денежный поток, связанный с остальными факторами).

Доходный подход в основном используется для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. В связи с тем, что понятие дохода связывается с конкретным производством или оказанием услуг, то доходный подход малоэффективен при оценке отдельных видов средств труда, включая станки и оборудование, которые, как правило, являются элементами системы, приносящей доход. Очевидно, что для серийно выпускаемых объектов оценки, включая оборудование и их комплектующие, широко представленных на рынке, степень эффективности использования таких объектов не отражается на их рыночной стоимости. В связи с этим доходный подход в расчетах не применялся.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными подходами.

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.

3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как технические характеристики, специфика осуществляемых производственных функций, потенциальная доходность.

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

$$V = V_3 \cdot \frac{d_3}{d_3 + d_C + d_D} + V_C \cdot \frac{d_C}{d_3 + d_C + d_D} + V_D \cdot \frac{d_D}{d_3 + d_C + d_D};$$

где:

V_3 – стоимость, полученная затратным подходом;

V_C – стоимость, полученная сравнительным подходом;

V_D – стоимость, полученная доходным подходом;

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

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

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

Расчет весовых коэффициентов

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

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратной симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

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

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

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

какой из них важнее или имеет большее воздействие;

какой из них более вероятен.

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

Пусть:

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

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

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

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

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

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

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

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

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

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

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

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица – Расчет значений приоритетов критериев

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

Сравним влияние на величину рыночной стоимости каждого из критериев согласования.

Таблица – Расчет по критерию согласования А

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,20	0,45	0,17
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Б

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

Таблица – Расчет по критерию согласования В

Подходы	Доходный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес по критерию
Доходный	1,00	0,20	0,45	0,83
Сравнительный	5,00	1,00	2,24	0,17
Сумма			2,68	1,00

Таблица – Расчет по критерию согласования Г

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

Вычислим итоговые значения весовых коэффициентов для каждого подхода.

Таблица – Расчет значений весовых коэффициентов

Подходы	А	Б	В	Г	Весы
Вес критерия	0,44	0,23	0,22	0,11	
Доходный	0,17	0,25	0,83	0,25	0,50
Сравнительный	0,83	0,75	0,17	0,75	0,50
Сумма					1,00

Итак, для недвижимого имущества нежилого назначения, по результатам проведенных расчетов удельный вес результата, полученного доходным подходом, составляет 0,5; сравнительным – 0,5.

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

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Стоимость доходным подходом, руб.	Доля сравнительного подхода, руб.	Доля доходного подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,0 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	605 000		1,00	0,00	605 000

2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14,8 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	597 000		1,00	0,00	597 000
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,8 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:591, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 25	314 000		1,00	0,00	314 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,0 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:601, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 30	296 000		1,00	0,00	296 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 209 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:649, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 54	6 331 446	6 350 000	0,50	0,50	6 340 700
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 325,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:651, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 55	9 444 000	9 462 000	0,50	0,50	9 453 000
10	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:653, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 56	3 765 000	3 726 000	0,50	0,50	3 745 500
	ИТОГО					21 351 200

Для оценки движимого имущества, жилых помещений и права аренды использовалось по одному подходу, согласование результатов, полученных различными подходами, не требуется.

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

Рыночная стоимость оцениваемого имущества, представленного в п. 2.1 настоящего отчета, принадлежащего на праве собственности ООО «ДИОСТРОЙ-ИНВЕСТ» (ОГРН: 1035002451802), по состоянию на 01 марта 2019 года составляет:

134 347 700 руб. 00 коп.

Сто тридцать четыре миллиона триста сорок семь тысяч семьсот рублей 00 коп*

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

В том числе:

Движимое имущество

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб.
1	Опалубка		00-000002	680 500,00
2	Вагончик 202-7м	2015	00-000022	54 000,00
3	Вагончик 202(О)	2015	00-000023	54 000,00
4	Вагончик 205	2014	00-000009	54 000,00
5	Вагончик 206	2015	00-000021	54 000,00
6	Вагончик 206	2014	00-000005	54 000,00
7	Вагончик 206-1	2014	00-000006	54 000,00
8	Вагончик 207		00-000011	54 000,00
9	Вагончик 207		00-000013	54 000,00
10	Вагончик 207		00-000014	54 000,00
11	Вагончик 208	2014	00-000007	54 000,00
12	Вагончик 208	2014	00-000008	54 000,00
13	Вагончик 209	2014	00-000010	54 000,00
14	Автомашина 45085	2000	00-000034	187 000,00
15	Камаз-532150	2001	00-000053	668 000,00
	Итого			2 183 500,00

Нежилые помещения

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 15,0 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V	15,0	605 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14,8 кв.м., кадастровый № 50:16:0301001:6654, Московская	14,8	597 000

	область, г.Ногинск, ул. 7-я Черноголовская, д.15, помещение V		
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,8 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:591, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 25	13,8	314 000
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,0 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:601, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 30	13,0	296 000
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 209 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:649, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 54	209,0	6 340 700
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 325,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:651, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 55	325,3	9 453 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 115,3 кв.м., кадастровый № 44:27:040623:653, Костромская область, г.Кострома, ул. Сусанина Ивана д.41, помещение 56	115,3	3 745 500
ИТОГО			21 351 200

Жилые помещения

№п/п	Наименование, адрес	Кадастровый номер	Площадь по кад. паспорту	Назначение	Рыночная стоимость, руб.
1	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв1	50:50:0000000:28163	60,7	жилое	4 925 700,00
2	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв2	50:50:0000000:28164	59,3	жилое	4 812 100,00
3	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв3	50:50:0000000:28165	76,9	жилое	6 240 300,00
4	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв4	50:50:0000000:28166	50,8	жилое	4 280 200,00
5	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв5	50:50:0000000:28167	30,3	жилое	2 670 100,00
6	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв6	50:50:0000000:28168	31	жилое	2 731 800,00
7	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв7	50:50:0000000:28169	65,9	жилое	5 347 700,00
8	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв8	50:50:0000000:28170	31,2	жилое	2 749 400,00
9	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв9	50:50:0000000:28171	29,6	жилое	2 608 400,00
10	г. Железнодорожный, ул. Новая, 26, кв.10	50:50:0000000:28172	79,7	жилое	6 467 500,00
ИТОГО					42 833 200,00

Право аренды ЗУ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы основания	Рыночная стоимость, руб.
1	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 50:50:0020211:623, площадью 4283 кв.м., по адресу: Московская область, г.Балашиха, микрорайон Купчино, ул. Почтовая, разрешенное использование - многоквартирный жилой дом (многоэтажный)	Договор аренды земельного участка № 5948 от 24.07.2017г. Срок аренды до 19.12.2021г.	67 979 800
ИТОГО			67 979 800

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

С уважением,

Специалист-оценщик



А.В. Струков

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики в соответствии с имеющимися у них на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляют:

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

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

3. В отношении объекта оценки оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

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

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

6. Оценщики имеют необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

7. Оценщики произвели осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от заказчика.

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

С уважением,

Специалист-оценщик



А.В. Струков

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327.
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
8. Свода стандартов и правил Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением Совета РОО от «23» декабря 2015г., протокол №07-Р.
9. Кодекс этики – членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Утвержден Советом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 139-Р от «20» ноября 2013 г.
10. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утверждены приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312).
11. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
14. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
15. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
16. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том IV. Жилая недвижимость / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова, под ред. Л.А. Лейфера. Изд. 4-е. – Н. Новгород: Растр, 2016. – 383 с.
17. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
18. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Материалы, используемые при расчетах.**
- 2. Копии документов для оценки, предоставленные Заказчиком.**
- 3. Копии документов Оценщика.**