



Адрес: 302025, г. Орел, Московское шоссе, д. 137

ИНН 5753031342, КПП 575401001

Р/с 40702810305400000169 Филиал ПАО «МИНБанк» г.Москва

К/с 30101810800000000790, БИК 045402790

Тел./факс (4862) 49-51-60

тел. (4862) 49-50-50

E-mail: buro@inbox.ru

**№ 443**

# ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,  
по состоянию на 29 июня 2018 года

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «Таурус»

143350, г.Москва, поселение Марушкинское, д.Марушкино, 36 Киевского шоссе

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Бюро оценки и права»,

302025, г.Орел, Московское шоссе, д.137

06 августа 2018 года  
город Орел

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

исх. № 443 от 06 августа 2018 года.

**Конкурсному управляющему  
ООО «Таурус»  
Титовой Л.А.**

Данное экспертное заключение по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, а именно:

№ п/п	Наименование
1	Производственное здание, назначение объекта: нежилое, площадь объекта 656,0 кв.м., литер Б13, Б14, этажность: 1, адрес объекта: г.Москва, поселение Марушкинское, 36 км Киевского шоссе

выполнено ООО «Бюро оценки и права», расположенным по адресу г.Орел, Московское шоссе, д.137.

Мы осуществляем свою деятельность в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. от 27.02.2003 г.).

Профессиональная ответственность наших специалистов застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия» (копии полисов см. в Приложении №1 к настоящему отчету).

ООО «Бюро оценки и права» является членом саморегулируемой организации оценщиков – Российская Коллегия Оценщиков (г.Москва).

В соответствии с заключенным договором № 443 от 29 июня 2018 года специалисты ООО «Бюро оценки и права» произвели оценку недвижимого имущества с целью определения его рыночной стоимости.

Развернутая характеристика оцениваемого имущества, необходимая информация приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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

Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому мы не принимаем на себя ответственность за надежность этой информации.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Расчеты проведены по состоянию на 29 июня 2018 года.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, а именно: Производственное здание, назначение объекта: нежилое, площадь объекта 656,0 кв.м., литер Б13, Б14, этажность: 1, адрес объекта: г.Москва, поселение Марушкинское, 36 км Киевского шоссе, составляет:

**3 128 700 (три миллиона сто двадцать восемь тысяч семьсот) рублей 00 копеек**

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

**Генеральный директор  
ООО «Бюро оценки и права»**

\_\_\_\_\_ **Логвинов Л.И.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>2</b>
<b>ОГЛАВЛЕНИЕ.....</b>	<b>3</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>49</b>
<b>5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>54</b>
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>93</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>99</b>
<b>КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....</b>	<b>100</b>
<b>Приложение №1. Квалификационные документы оценщика (копии дипломов, страховых полисов, свидетельств о повышении квалификации, членстве и аккредитации).</b>	
<b>Приложение №2. Скрин-шоты страниц изданий на которые идет ссылка в настоящем отчете при принятии решения по поправочным коэффициентам.</b>	
<b>Приложение №3. Технические характеристики и иная документация, описывающая объект, оцениваемый в данном отчете (в т.ч. документы предоставленные Заказчиком).</b>	

## СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

**1. Логвинов Леонид Иванович** – генеральный директор ООО «Бюро оценки и права» – общий контроль за составлением и написанием отчета.

\_\_\_\_\_ **Логвинов Л.И.**

**2. Логвинов Евгений Леонидович** – эксперт-оценщик – оценка недвижимого имущества на основании затратного, сравнительного и доходного подхода.

\_\_\_\_\_ **Логвинов Е.Л.**

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

*Таблица - Основные факты и выводы*

<b>Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)</b>	№ 443
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 443 от 29.06.2018 г., заключенный с ООО «Таурус» в лице Конкурсного управляющего Титовой Ларисы Анатольевны, действующей на основании Определения арбитражного суда г.Москвы от 10.11.2017 г. по делу №А40-116735/2014 (адрес расположения организации: 143350, г.Москва, поселение Марушкинское, д.Марушкино, 36 Киевского шоссе, адрес конкурсного управляющего: 302028, г.Орел, ул.Октябрьская, д.31, кв.23 (ИНН / КПП организации 5030046570 / 775101001, ОГРН 1045005905009 от 12.07.2004 года, ИНН конкурсного управляющего 572001224414))
<b>Краткое описание Объекта оценки</b>	1 (один) объект недвижимого имущества, а именно: 1. Производственное здание, назначение объекта: нежилое, площадь объекта 656,0 кв.м., литер Б13, Б14, этажность: 1, адрес объекта: г.Москва, поселение Марушкинское, 36 км Киевского шоссе (более подробное описание по оцениваемому объекту см. далее по тексту настоящего отчета)
<b>Краткое описание имущественных прав</b>	Собственность юридического лица
<b>Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки</b>	Иностранные валюты в отчете не использовались
<b>Наименование собственника Объекта оценки</b>	Объект оценки принадлежат на праве собственности ООО «Таурус» (адрес расположения организации: 143350, г.Москва, поселение Марушкинское, д.Марушкино, 36 Киевского шоссе, (ИНН / КПП организации 5030046570 / 775101001, ОГРН 1045005905009 от 12.07.2004 года))
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объектов оценки, которая будет использована Заказчиком для дальнейшего проведения процедуры банкротства (в т.ч. для возможного заключения договора купли-продажи объектов оценки)
<b>Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)</b>	29 июня 2018 года
<b>Период проведения работ</b>	29.06.2018 – 06.08.2018
<b>Дата составления Отчета</b>	06.08.2018
<b>Дата осмотра Объекта оценки</b>	Дата осмотра 29.06.2018
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю</b>	Балансовая (первоначальная / остаточная) стоимость объекта по состоянию на 29.06.2018 г. Заказчиком не предоставлена

отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	
<b>Результаты оценки</b>	
<b>А) Затратный подход</b>	Данный подход не использовался (подробное обоснование отказа от применения затратного подхода см. далее по тексту в п.4.8 настоящего отчета)
<b>Б) Сравнительный подход</b>	2 714 000,00 руб.
<b>В) Доходный подход</b>	3 543 400,00 руб.
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов</b>	3 128 700,00 руб.

## 1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

*Таблица - Задание на оценку*

<b>Объекты оценки</b>	1 (один) объект недвижимого имущества, а именно: 2. Производственное здание, назначение объекта: нежилое, площадь объекта 656,0 кв.м., литер Б13, Б14, этажность: 1, адрес объекта: г.Москва, поселение Марушкинское, 36 км Киевского шоссе (более подробное описание по оцениваемому объекту см. далее по тексту настоящего отчета)
<b>Имущественные права на Объект оценки</b>	Право собственности юридического лица находится в стадии оформления
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объектов оценки, которая будет использована Заказчиком для дальнейшего проведения процедуры банкротства (в т.ч. для возможного заключения договора купли-продажи объектов оценки)
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Дальнейшее проведение процедуры банкротства (в т.ч. возможное заключение договора купли-продажи объектов оценки)
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	29 июня 2018 года
<b>Срок проведения оценки</b>	не позднее 15 июля 2018 года
<b>Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)</b>	Не установлены

## 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

*Таблица - Сведения о заказчике (юридическое лицо)*

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Таурус» в лице Конкурсного управляющего Титовой Ларисы Анатольевны, действующей на основании Определения арбитражного суда г.Москвы от 10.11.2017 г. по делу №А40-116735/2014 (адрес расположения организации: 143350, г.Москва, поселение Марушкинское, д.Марушкино, 36 Киевского шоссе, адрес конкурсного управляющего: 302028, г.Орел, ул.Октябрьская, д.31, кв.23 (ИНН / КПП организации 5030046570 / 775101001, ОГРН 1045005905009 от 12.07.2004 года, ИНН конкурсного управляющего 572001224414))
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1045005905009
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	12.07.2004 года
<b>Место нахождения юр. лица</b>	143350, г.Москва, поселение Марушкинское, д.Марушкино, 36 Киевского шоссе

## 1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

*Таблица - Сведения об оценщике*

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика состоящего в штате юридического лица</b>	1. Логвинов Евгений Леонидович, стаж работы в области оценочной деятельности с 16.01.2003 года, 2. Логвинова Галина Анатольевна, стаж работы в области оценочной деятельности с 28.09.2006 года.
-----------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Почтовый адрес оценщика</b>	1. Логвинов Евгений Леонидович: 302038 г.Орел, ул.Маринченко, д.17, кв.31, 2. Логвинова Галина Анатольевна: 302038 г.Орел, ул.Маринченко, д.17, кв.32
<b>Контактный телефон оценщика</b>	1. Логвинов Евгений Леонидович: (4862) 49-51-07, 49-50-50, 2. Логвинова Галина Анатольевна: (4862) 49-51-07, 49-50-50
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	1. Логвинов Евгений Леонидович: <a href="mailto:buro@inbox.ru">buro@inbox.ru</a> 2. Логвинова Галина Анатольевна: <a href="mailto:buro@inbox.ru">buro@inbox.ru</a>
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями <a href="#">статьи 16</a> настоящего ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	1. Логвинов Евгений Леонидович: Соответствует ст.16 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ» 2. Логвинова Галина Анатольевна: Соответствует ст.16 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ»
<b>Юридический адрес организации в штате которой числятся оценщики</b>	302025, город Орел, Московское шоссе, дом 137, корпус 5, помещение 13
<b>Фактический адрес организации в штате которой числятся оценщики</b>	302025, г.Орел, Московское шоссе, д.137
<b>Месторасположение оценщиков</b>	офис ООО «Бюро оценки и права» (Российская Федерация, Орловская область, г.Орел, Московское шоссе, дом 137, корпус 5, помещение 13)
<b>Телефон организации в штате которой числятся оценщики</b>	(4862) 49-51-07, 49-50-50
<b>Оценщик подготавливающий настоящий отчет</b>	Логвинов Евгений Леонидович, стаж работы в области оценочной деятельности с 16.01.2003 года
<b>Сведения об иных специалистах и организациях, привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета</b>	Иные специалисты и организации к проведению оценки и подготовке настоящего отчета не привлекались
<b>Номер и дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №437111 Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, удостоверяющий право (соответствие квалификации) Логвинова Евгения Леонидовича, рег. № 2961-1Р, выдан 30 сентября 2001 года. 2. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 878509 выдан 28 сентября 2006 г. ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет» Логвиновой Галины Анатольевны.
<b>Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности</b>	1. В отношении Логвинова Евгения Леонидовича: <ul style="list-style-type: none"> <li>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 003775-2 от 16.02.2018 г. на основании решения ФБУ «ФРЦ» №50 от 16.02.2018 г. (срок действия с 16.02.2018 г. по 16.02.2021 г.);</li> <li>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 006479-1 от 26.03.2018 г. на основании решения ФБУ «ФРЦ» №56 от 26.03.2018 г. (срок действия с 26.03.2018 г. по 26.03.2021 г.).</li> </ul> 2. В отношении Логвиновой Галины Анатольевны: <ul style="list-style-type: none"> <li>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №008742-1 от 04.04.2018 г. на основании решения ФБУ «ФРЦ» №58 от 04.04.2018 г. (срок действия с 04.04.2018 г. по 04.04.2021 г.).</li> </ul>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	1. В отношении Логвинова Евгения Леонидовича: <u>Страховщик</u> : СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413, место нахождения: 117105 г.Москва, Нагорный пр-д, д.6, лицензия СИ № 1209 от 20.08.2015 г.); <u>страховая сумма</u> : 5 000 000,00 (Пять миллионов) руб., <u>франшиза</u> : не установлена; <u>срок страхования</u> : с 07 декабря 2017 года по 06 декабря 2018 года (страховой полис за № 922/1296666860 от 13 ноября 2017 года) 2. В отношении Логвиновой Галины Анатольевны: <u>Страховщик</u> : СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413, место нахождения: 117105 г.Москва, Нагорный пр-д, д.6, лицензия СИ № 1209 от 20.08.2015 г.); <u>страховая сумма</u> : 30 000 000,00 (тридцать миллионов) руб., <u>франшиза</u> : не установлена; <u>срок страхования</u> : с 07 декабря 2017 года по 06 декабря 2018 года (страховой полис за № 922/1296656503 от 13.11.2017 года). 3. В отношении ООО «Бюро оценки и права»: <u>Страховщик</u> : ООО «Зетта Страхование» (ОГРН 1027739205240, место нахождения: 121087 г.Москва, Багратионовский пр-д, д.7, корп.11, лицензия СИ № 1083 от 24.06.2015 г.); <u>страховая сумма</u> : 5 000 000,00 (пять миллионов) руб., <u>франшиза</u> : не

	установлена; <u>срок страхования</u> : с 07 мая 2018 года по 06 мая 2019 года (страховой полис за № ПОО-0009256374 от 26 апреля 2018 года)
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки и права»
<b>Сокращенное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	ООО «Бюро оценки и права»
<b>Реквизиты трудового договора</b>	1) Трудовой договор № 1 от 03 февраля 2003 года и Дополнительное соглашение от 04 февраля 2003 года к Трудовому договору №1 от 03.02.2003 г. – Логвинов Е.Л., 2) Трудовой договор № 19/18 от 20 апреля 2018 года – Логвинова Г.А.
<b>Банковские реквизиты</b>	ИНН 5753031342, р/сч 40702810647000172048 в Орловском отделении № 8595 Сбербанк России (г.Орел), к/сч 30101810300000000601, БИК 045402601
<b>Сведения об ОГРН</b>	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 57 № 000237966 от 02 декабря 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025700830781
<b>Сведения о членстве в СРО юридического лица</b>	ООО «Бюро оценки и права» является членом Некоммерческого партнерства «Российская Коллегия Оценщиков», регистрационный номер 57375 (адрес СРО: 119017, г.Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3)
<b>Сведения о членстве в СРО специалистов-оценщиков</b>	1. Логвинов Евгений Леонидович является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», регистрационный №: 00040, дата выдачи Свидетельства 30.01.2008 г. (адрес НП СРО «НКСО»: 119017, г.Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3); 2. Логвинова Галина Анатольевна является членом Некоммерческого партнерства Ассоциация «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», регистрационный №: 01277, дата выдачи Свидетельства 01.02.2008 г. (адрес НП СРО «НКСО»: 119017, г.Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3)

### 1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

<b>Общие по отчету допущения и ограничения к проведению оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, поэтому оценщик не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.</li> <li>• Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств Объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</li> <li>• Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей реализации объекта оценки.</li> <li>• Данная оценка может быть использована только для целей заявленных в отчете. Любое другое использование настоящего отчета без письменного согласия Оценщика недействительно.</li> <li>• Данная оценка проводилась на основании документов и информации предоставленной Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащие недостоверные сведения.</li> <li>• Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.</li> <li>• При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.</li> <li>• Результаты оценки приводятся в виде целого положительного числа, без указания возможных границ интервала, иные расчетные величины не приводятся.</li> <li>• Иные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заключение о рыночной стоимости объектов оценки, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части рыночной стоимости объектов оценки с какой-либо частью отчета является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.</li> </ul>
<b>Общие по отчету допущения в отношении оцениваемых прав</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</li> <li>• Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.</li> <li>• При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</li> </ul>
<b>Общие допущения в отношении используемых методов расчета</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</li> <li>• В настоящем отчете оценщик должен использовать затратный, сравнительный, доходный подходы (в случае отказа от применения какого-либо из подходов обоснование отказа см. в тексте настоящего Отчета)</li> </ul>
<b>Допущения и ограничивающие условия в отношении анализа наиболее эффективного использования объектов оценки</b>	В рамках настоящего отчета перед оценщиком стоит задача, не выявлять наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки, а определить их рыночную и ликвидационную стоимость в текущем состоянии и при текущем использовании, что является наиболее оправданным с точки зрения потенциального покупателя учитывая месторасположение, физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке недвижимости.
<b>Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая рыночная стоимость</b>	В рамках настоящего отчета перед оценщиком стоит задача, не выявлять границы интервала, в котором может находиться итоговая рыночная стоимость, а определить итоговую рыночную стоимость объектов оценки
<b>Допущения и ограничивающие условия в стоимости прав на земельный участок под объектами оценки</b>	стоимость объекта оценки определяется без учета стоимости прав на земельный участок

## 1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>Применяемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297,</li> <li>• «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298,</li> <li>• «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299,</li> <li>• «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611</li> </ul>
<b>Применяемые стандарты оценки саморегулируемой организации оценщиков</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКССО 1.1-2007</li> <li>• СТО СДС СРО НКССО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки"</li> <li>• СТО СДС СРО НКССО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости"</li> <li>• СТО СДС СРО НКССО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке"</li> <li>• СТО СДС СРО НКССО 3.7-2015 "Оценка недвижимости"</li> <li>• СТО СДС СРО НКССО 3.9-2015 "Оценка для целей залога"</li> </ul>

Обоснованность применения стандартов оценки состоит в обязанности оценщика соблюдать государственные стандарты и методические рекомендации, действующие на дату оценки объекта оценки. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., 25.09.2014г.; 01.06.2015 г. и являются «...обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в



отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) определяет требования к проведению оценки недвижимости. ФСО №7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты и Правила СРО НКСО устанавливают требования к отчету об оценке согласно правил СРО, в котором состоит оценщик.

### 1.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В рамках настоящего отчета определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 298, а также Федеральному закону Российской Федерации № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

### 1.8 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Таблица - План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, права собственности на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление Отчета об оценке	Проведено

Таблица - Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объекты оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми	проведено (существующие обременения (ограничения) на объект оценки не зарегистрированы исходя из

	обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	устных пояснений Заказчика)
<b>Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым</b>	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
<b>Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества</b>	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	не проведено (стоимость объекта оценки определяется без учета стоимости прав на земельный участок)
<b>Сбор сведений о расходах</b>	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено

Эксперт-оценщик

\_\_\_\_\_

Логвинов Е.Л.

Генеральный директор  
ООО «Бюро оценки и права»

\_\_\_\_\_

Логвинов Л.И.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

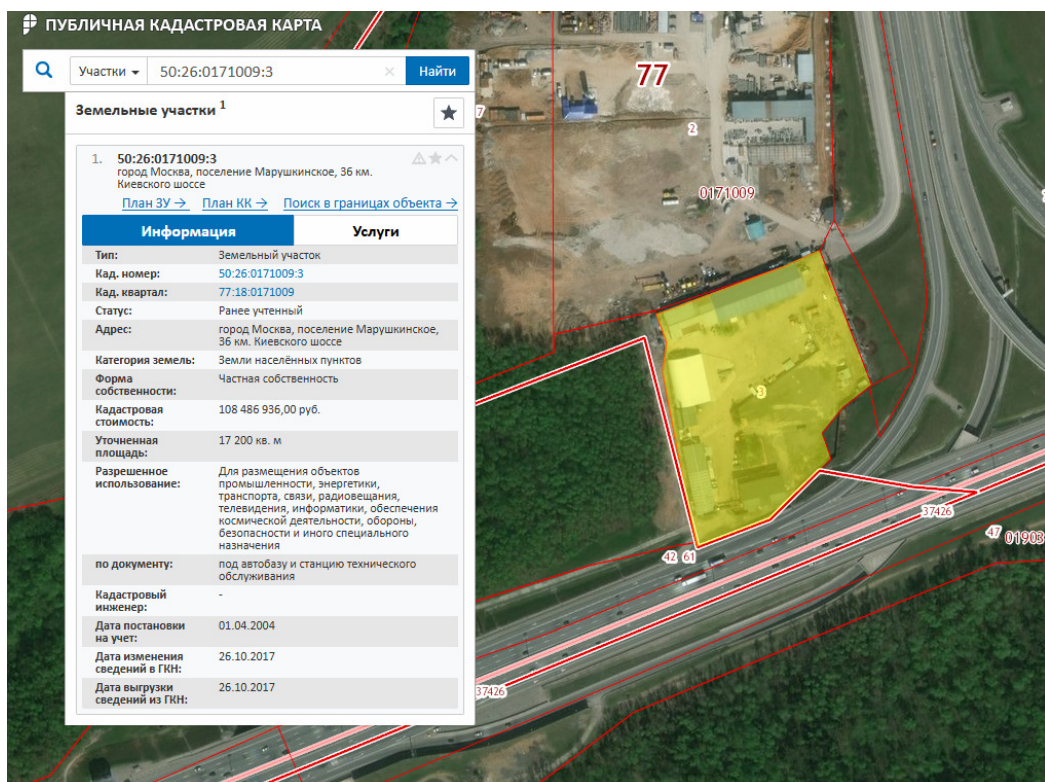
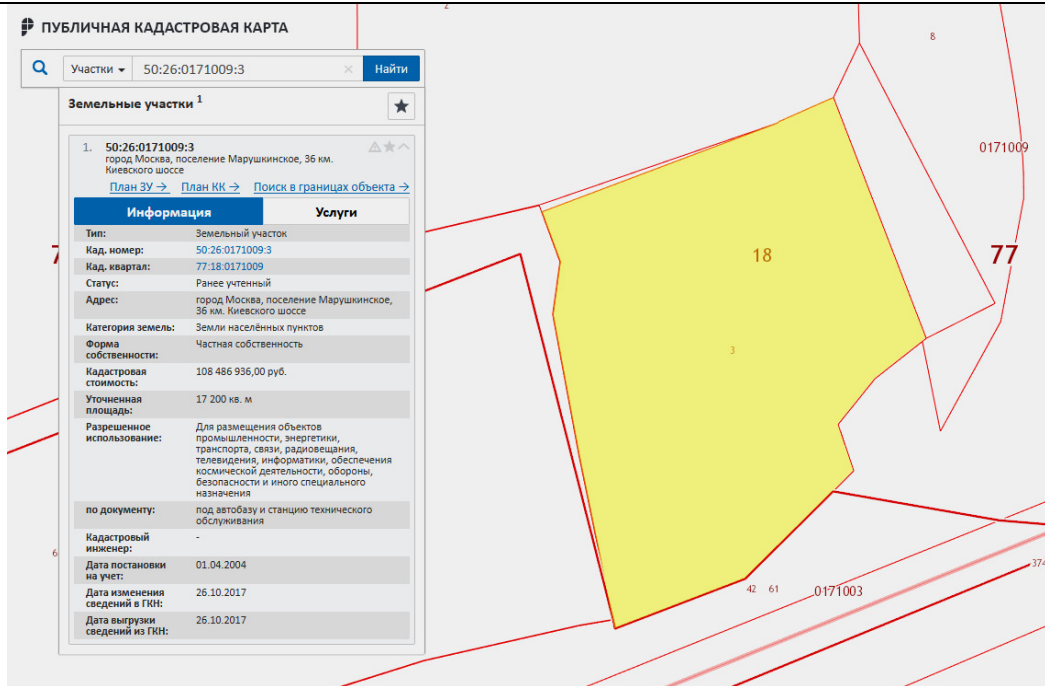
Таблица - Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

<b>Наименование Объекта оценки</b>	Производственное здание
<b>общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.</b>	656,0
<b>полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м.</b>	656,0 <b>примечание:</b> Исходя из проведенного лично осмотра объекта, оценщик установил, что объект оценки может быть использован целиком в качестве помещений производственно-складского назначения (т.е. в процессе деятельности могут быть задействованы практически все площади), поэтому считаем, что полезная и арендопригодная площади совпадают и равны общей площади помещения – т.е. 656,0 м.
<b>Материал стен</b>	Металлоконструкции (арочный ангар) с пристройкой из газосиликатных блоков
<b>Материал перекрытий</b>	Металлоконструкции
<b>Материал проемов</b>	Металлические двери и ворота
<b>Наличие каркаса</b>	Нет
<b>Год постройки</b>	2012
<b>Этажность</b>	1-этажное здание
<b>Подземные этажи</b>	Нет
<b>Коммуникации</b>	По фактическому состоянию согласно осмотра: никаких коммуникаций не установлено.
<b>Высота потолков, м</b>	В помещениях различная: от 3,25 до 8,5 м.
<b>Состояние отделки</b>	Помещения без отделки
<b>Состояние имущества</b>	Текущее состояние объекта оценки требует проведения капитальных ремонтных работ (см. фотографии объекта оценки в Приложении к

	настоящему отчету)
<b>Наличие витринных окон</b>	Нет
<b>Отдельный вход</b>	Есть
<b>План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются</b>	Есть (см. в Техническом паспорте, копия которого является приложением к настоящему отчету)
<b>соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану</b>	Планировка представленного к осмотру недвижимого имущества соответствует технической документации на объект оценки. Перепланировок не обнаружено.
<b>Информация о текущем использовании Объекта оценки</b>	Исходя из проведенного лично осмотра объекта, оценщик установил, что объект оценки в настоящий момент используется целиком в качестве помещений производственно-складского назначения
<b>Ссылка на документ, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	- Копия Технического паспорта от 16.08.2012 г.

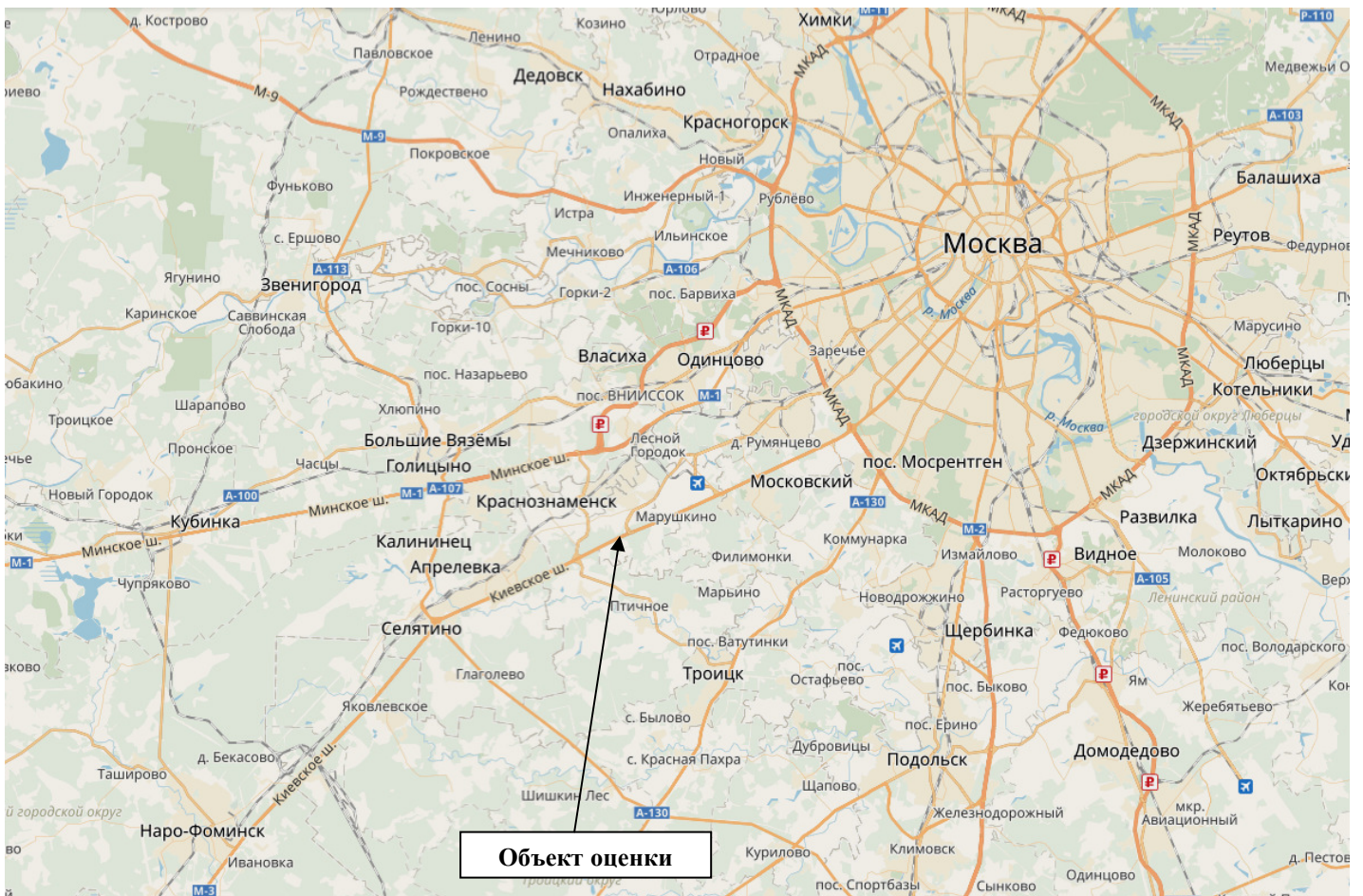
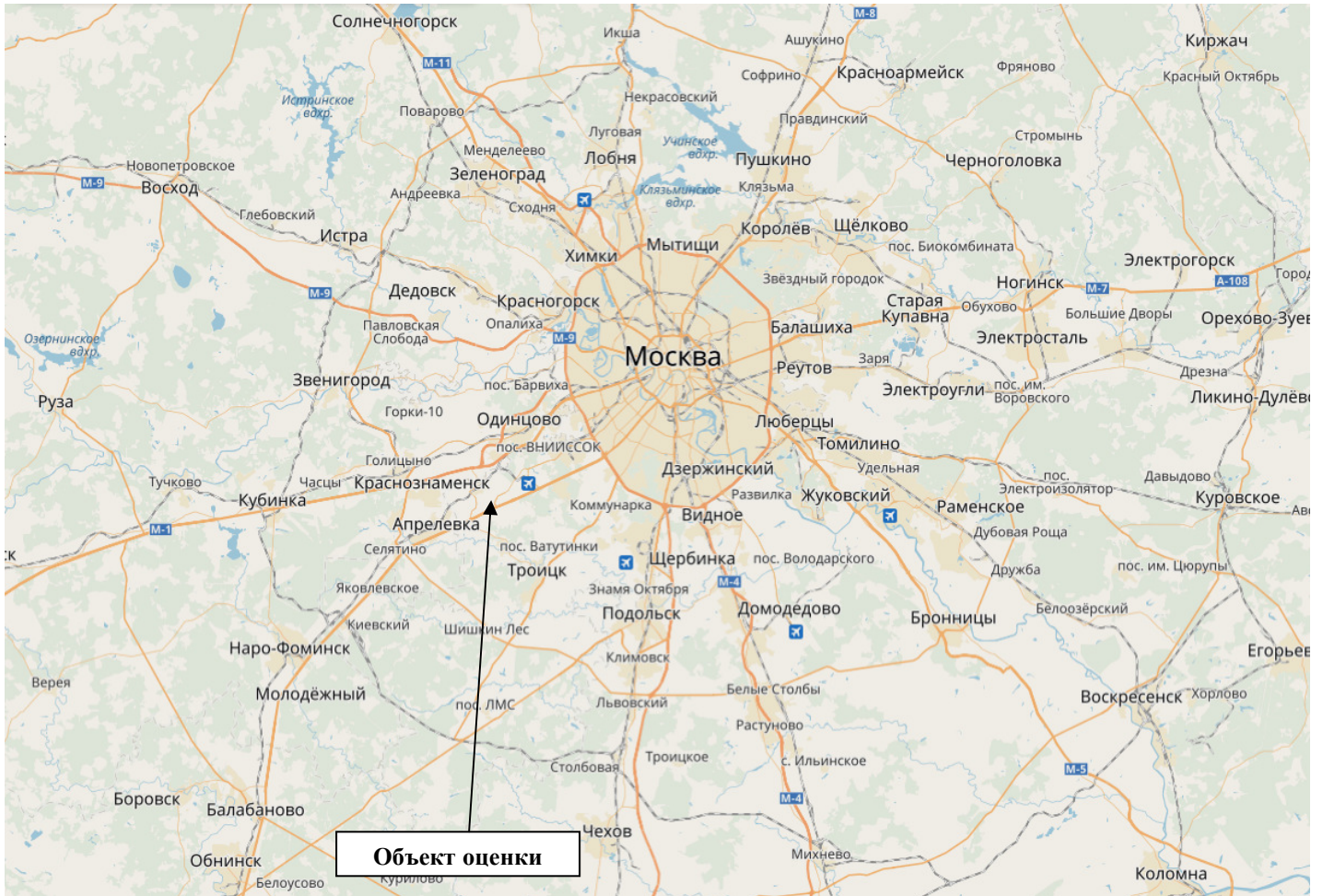
Таблица - Характеристика местоположения Объектов оценки

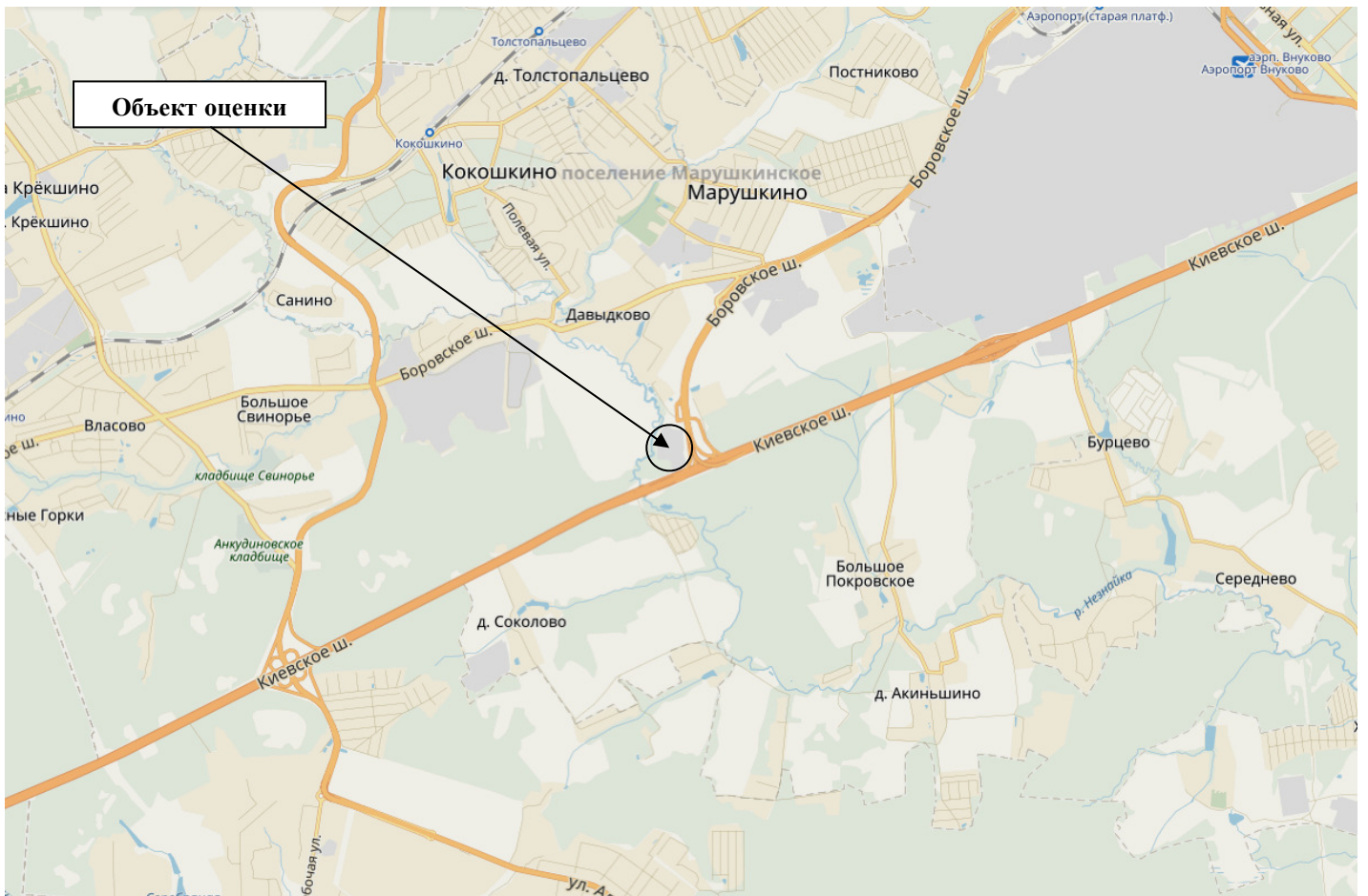
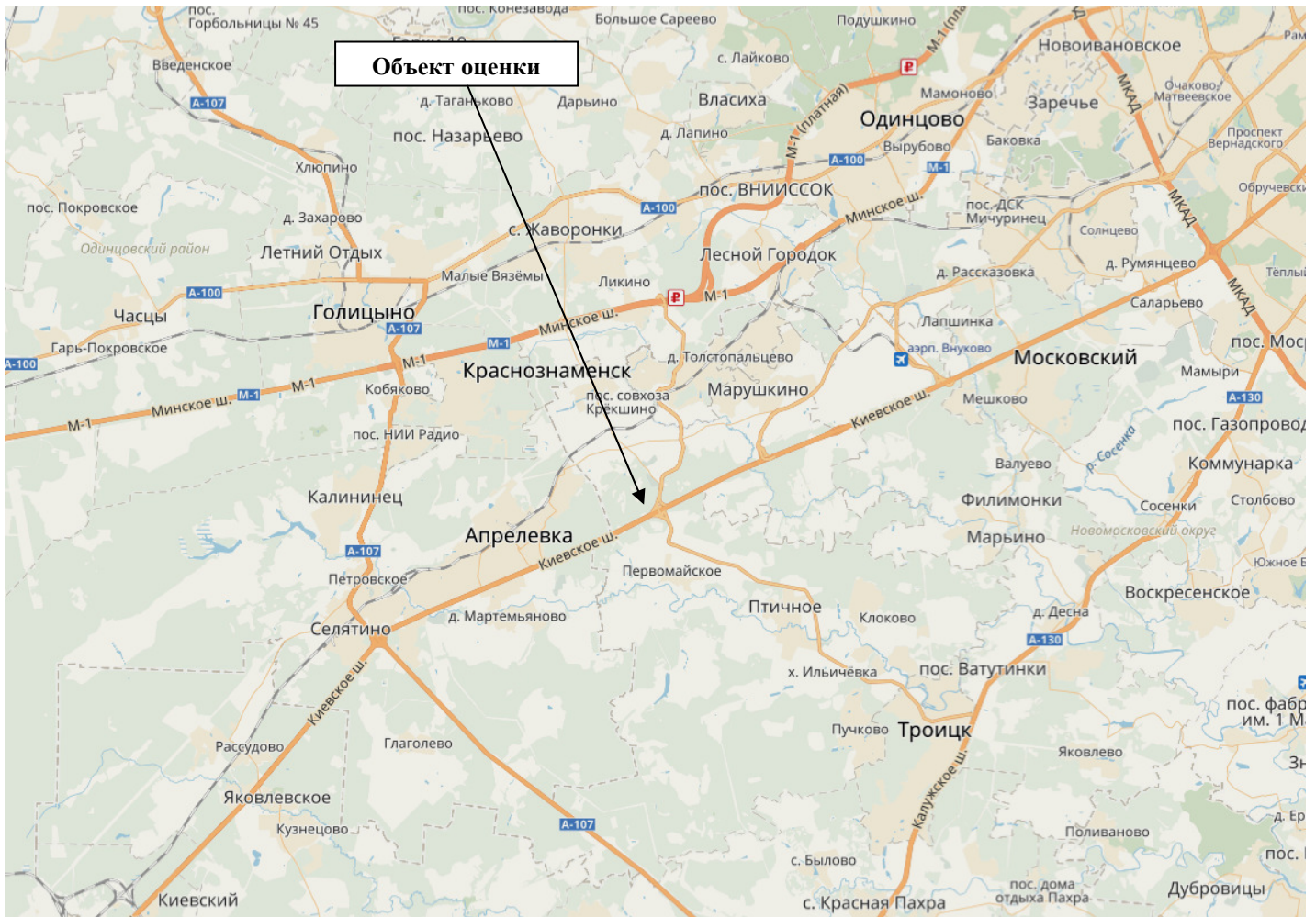
<b>Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность</b>	Объекты оценки расположены в промышленной зоне Московского региона, фактически объекты располагаются на пересечении автодороги федерального значения М-3 «Украина» (Киевское шоссе) и Боровское шоссе (или так называемый ближайший пригород города Москва). Основные автомагистрали – Киевское шоссе и Боровское шоссе, расположены примерно в 50 – 80 м от объекта оценки. Остановки общественного транспорта располагаются на незначительном удалении от объекта оценки: - маршрутное такси – примерно в 100 – 200 м.; - автобус – примерно в 100 – 200 м.
<b>Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)</b>	Хорошее
<b>Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)</b>	Объект располагается в промышленной зоне. Основная масса окружающей застройки – объекты схожего назначения (склады, гаражи, стоянки, административные и производственно-складские помещения). Основные объекты инфраструктуры – учебные учреждения, школы, детские сады, зоны общественного питания (кафе, рестораны, бары), магазины, почтовые отделения, банки, зоны отдыха (скверы, парки, детские игровые площадки), больница, поликлиники, располагаются на значительном удалении от объектов оценки, примерно на расстоянии 1,5 – 2,5 км.
<b>Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом</b>	Среди объектов, которые по мнению оценщика повышают привлекательность, как объектов оценки, так и района в целом, можно выделить: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Объекты оценки располагаются фактически на пересечении автодороги федерального значения М-3 «Украина» (Киевское шоссе) и Боровское шоссе (или так называемый ближайший пригород города Москва).</li> </ul> Наличие в непосредственной близости объектов, которые снижают привлекательность, как объекта оценки, так и района в целом не обнаружено.
<b>Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются</b>	Данные о территориальных границах земельного участка (кадастровый план земельного участка) есть. Ниже представлен план границ с использованием ресурсов сайта <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a> (более подробно о границах земельного участка указано в Кадастровых паспортах земельных участков предоставленных Заказчиком – см. в Приложении к настоящему отчету)



**Месторасположение объекта оценки на карте**

Месторасположение объекта оценки на карте г.Москвы и Московской области с использованием ресурсов сети Интернет (использованы материалы с сайтов <http://pkk5.rosreestr.ru>, <http://maps.yandex.ru>, <http://www.openstreetmap.org>) см. ниже









## 2.2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











### 2.3 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

С учетом цели проведения оценки определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов происходит исходя из характера их текущего использования и фактического состояния. Кроме того (согласно п.1.5 настоящего отчета), в рамках настоящего отчета перед оценщиком стоит задача, не выявлять наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки, а определить их рыночную стоимость в текущем состоянии и при текущем использовании, что является наиболее оправданным с точки зрения потенциального покупателя (залогодателя) учитывая месторасположение, физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке недвижимого имущества.

В настоящий момент объект находится в удовлетворительном состоянии, может эксплуатироваться по прямому функциональному назначению – в качестве недвижимого имущества (объекты коммерческого назначения: преимущественно производственно-складского назначения).

## 2.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность недвижимости – возможность осуществления любого способа превращения объекта недвижимости в деньги.

Ликвидность недвижимости обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения недвижимости в деньги. Обычно ликвидность объектов недвижимости ниже ликвидности ценных бумаг.

Ликвидность определяется периодом экспозиции объекта на рынке, то есть тем временем, которое проходит с момента выставления объекта на рынок до момента его продажи.

Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Разное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство известное как ликвидность товара. Быстрый переход товара из натуральной формы в денежную означает высокую ликвидность. Длительный период времени для перехода товара в денежную форму для его продавца означает низкую ликвидность.

Ликвидность недвижимости ниже ликвидности других товаров. Низкая ликвидность товаров на рынке недвижимости порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца. Эти издержки определяются сложными условиями осуществления сделок по недвижимости. Издержки, которые несут покупатели и продавцы недвижимости по заключению сделок называются транзакционными издержками.

Величина издержек при проведении сделок с недвижимостью в настоящее время в г.Москва и Московской области составляет до 10% от цены объекта (наметилась тенденция снижения), в странах с развитым рынком недвижимости — около 5-6%.

На рынке нежилой недвижимости транзакционные издержки ниже, так как часть (причем значительная) относится к постоянным затратам, прямо не связанным с ценой индивидуального объекта.

Ввиду высокой цены на нежилую недвижимость абсолютная величина транзакционных издержек, безусловно, выше аналогичных издержек на рынке жилой недвижимости.

Наличие транзакционных издержек приводит к тому, что цена предложения существенно отличается от цены продажи. Последняя завышается на величину комиссионных расходов, пошлин, налогов и иных издержек.

Высокий уровень транзакционных издержек на рынке недвижимости по сравнению с другими секторами экономики, вероятность повышения текущих издержек у покупателя недвижимости делают актуальной задачу информационного и правового обеспечения реализуемых объектов недвижимости (информация о правовом статусе объекта сделки, полнота сведений о физических и потребительских свойствах объекта недвижимости, получение официальных справок-сведений о технических характеристиках объектов недвижимости, проведение предварительных переговоров, консультаций, соблюдение требований правового оформления договора, государственной регистрации сделки).

Что касается получения информации о рынке недвижимости, то она не является такой открытой и доступной, как на потребительском рынке товаров и услуг. Здесь трудно получить сведения о ценах фактически состоявшихся сделок, их содержании. Высокий уровень государственных пошлин, налогообложения сделок с недвижимостью ведет к сокрытию реальной цены сделки. Часто сделки оформляются как обмен, дарение и др. Большая часть сделок купли-продажи нежилой недвижимости проводится через продажу акций, смену учредителей и т.д. известно, что получить кредит на покупку жилья очень сложно, стоимость кредита очень дорогая. Отсутствие заемных ресурсов при недостаточности собственных уменьшает спрос на рынке, по этой же причине предложение (в части строительства новой недвижимости) снижается, что, в свою очередь, ведет к росту цен.

В силу всего вышесказанного и на основании анализа рынка недвижимости города Москва и Московской области (см. далее по тексту настоящего отчета) оценщик считает, что объекты оценки ликвидные. Потенциальными покупателями могут быть как юридические, так и физические лица которым необходимы офисно-торговые и производственно-складские помещения расположенные на земельном участке в непосредственной близости от автодорог федерального назначения и на незначительном удалении от Московской кольцевой автодороги (далее МКАД). Перечислять их сейчас нет необходимости, поскольку это достаточно большой круг предприятий (организаций) и физических лиц, в том числе и из других областей.

Важнейшим фактором в рыночной и ликвидационной стоимостях, выступает срок экспозиции имущества. При этом чем ниже планируемый срок экспозиции имущества по сравнению с оптимальным, тем сильнее снижается возможная стоимость.

Исходя из информации собранной оценщиком самостоятельно (за период деятельности с 2002 по 2018 год) относительно срока экспозиции на рынке недвижимости, можно различить «нормальный срок экспозиции» относительно каждого типа недвижимости:

№ п/п	Наименование	Срок экспозиции ниже среднего	Обычный («нормальный») срок экспозиции	Срок экспозиции выше среднего
1	Жилая недвижимость (квартиры)	До 3 – 4-х недель	От 4-х недель до 2-х месяцев	Свыше 2-х месяцев
2	Жилая недвижимость (частное домовладение)	До 2-х месяцев	От 2-х до 6 месяцев	Свыше 6-ти месяцев

3	Коммерческая недвижимость (административно-торгового назначения, производственно-складского назначения) в областном центре и ближайшем пригороде, а также крупных населенных пунктах	До 1-го месяца	От 1-го до 12 месяцев	Свыше 12-ти месяцев
4	Коммерческая недвижимость (административно-торгового назначения, производственно-складского назначения) за пределами г.Москвы, в т.ч. ближайшего пригорода	До 1-го месяца	От 1-го до 12 месяцев	Свыше 12-ти месяцев
5	Земельные участки под ИЖС (в г.Москва, ближайшем пригороде и районах наиболее популярных у местного населения (например, земельные участки у реки, озера, леса и т.п.)	До 2-х месяцев	От 2-х до 6 месяцев	Свыше 6-ти месяцев
6	Земельные участки под ИЖС за пределами г.Москва, в т.ч. ближайшего пригорода)	До 4-х месяцев	От 4-х до 9 месяцев	Свыше 9-ти месяцев
7	Земельные участки под размещение объектов коммерческого назначения (в г.Москва, ближайшем пригороде)	До 1-го месяца	От 1-го до 14 месяцев	Свыше 14-ти месяцев
8	Земельные участки под размещение объектов коммерческого назначения за пределами г.Москва, в т.ч. ближайшего пригорода	До 6-ти месяцев	От 6-ти до 18 месяцев	Свыше 18-ти месяцев
9	Земельные участки для сельскохозяйственного использования	До 3-х месяцев	От 3-х до 15 месяцев	Свыше 15-ти месяцев

Необходимо отметить, что потенциальный покупатель рассматривающий объект, выставленный на продажу, обычно принимает решение не сразу, а спустя какое-то время (так называемое «время на обдумывание») включающее в себя:

- период сбора информации по выставленному объекту в свободном доступе (СМИ, Интернет),
- период сбора информации по Продавцу, выставившему объект на продажу (в т.ч. информация о надежности Продавца, его коммерческом рейтинге),
- период анализа информации по иным объектам, выставленным на продажу,
- период подготовки информационного запроса потенциальному Продавцу (в т.ч. время на переговоры, осмотр, подготовка, составления и проведение при необходимости конкурсной документации).

Во-первых, срок экспозиции зависит от цены объекта и соответствия заявленной стоимости реалиям рынка. Если стоимость объекта будет выше аналогичных рыночных предложений, то срок экспозиции существенно затянется. Однако если цена будет занижена, то это, во-первых, вызовет сомнения потенциальных покупателей по поводу юридической чистоты предполагаемой сделки, а во-вторых, будет невыгодно продавцу. Поэтому, реальная рыночная стоимость отражает не только фактор спроса и предложения, но и срок его реализации.

Во-вторых, не стоит забывать о том, что важную роль в сокращении сроков экспозиции объекта играет реклама. Если у выставленного на продажу / аренду объекта имеется хорошая рекламная кампания в разных видах СМИ (в т.ч. в сети Интернет), это привлечет внимание многих потенциальных покупателей / арендаторов, а следовательно, вероятность того, что можно выгодно и в разумные сроки его продать (сдать в аренду).

Подводя итог можно сказать, что срок экспозиции недвижимого имущества как на первичном, так и на вторичном рынке зависит от востребованности данного недвижимого имущества, цены и физического состояния.

Фактически срок экспозиции имущества является основополагающим фактором, существенно влияющим на все остальные факторы как в сторону усиления их воздействия, так и ослабления. Очевидно, что при увеличении планируемого срока экспозиции появляется больше реальных возможностей для использования эффективных маркетинговых мероприятий, нивелирования негативного влияния краткосрочных конъюнктурообразующих факторов и т.д.

Поскольку:

- объекты оценки располагаются на незначительном удалении от МКАД (примерно в 20 км.),
- объекты оценки располагаются на незначительном удалении от федеральной автодороги М3 «Украина»,
- объекты оценки представляют из себя производственно-складские помещения традиционно пользующиеся спросом в данной части города Москвы и Московской области со стороны купли-продажи,
- объект оценки возможно использовать по назначению, даже при условии, что требуется проведение капитального ремонта и значительных финансовых вложений,
- объект оценки изготовлен из современных материалов, с применением современных, надежных технологий,
- общая площадь объекта находится в диапазоне наиболее востребованной коммерческой недвижимости,
- все правоустанавливающие (разрешительные) документы у собственника имеются,

а также учитывая вероятность принудительного взыскания и возможные ограничения по обращению взыскания на объекты оценки, нормальный срок экспозиции объектов оценки может составить от 1 до 12 месяцев (в среднем 6,5 месяцев). При этом стоимость объектов будет отражать реальную рыночную стоимость.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

#### 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и г.Москва и Московской области в частности оказывают влияние на рынок недвижимого имущества. Общеэкономический кризис, привел к тому, что сохраняется нехватка кредитных ресурсов и пересмотр в целом всего подхода кредитования физических и юридических лиц, вызванного негативными последствиями в экономике страны введенными против России и российских компаний санкций со стороны США и Европейских стран, которые ввели в стагнацию российскую экономику и на сегодняшний день наблюдается нестабильная обстановка по всем финансовым институтам – банковский сектор, финансовый сектор, сектор розничных и оптовых продаж, топливно-энергетический сектор и др. В то же время характерные для периода первых лет после экономического кризиса 2008 года – с 2009 по 2010 года исключительно пессимистичные настроения инвесторов сегодня постепенно сменяются более прагматичными оценками ситуации, некоторые инвесторы выражают заинтересованность в приобретении российских активов по снизившимся ценам, что говорит о том, что это временный спад, после которого неминуемо должен произойти рост в российской экономике.

По мнению оценщика введенные против России западными странами экономические санкции в 2014 году практически не смогли в целом повлиять на настроение основной массы населения относительно политического и экономического будущего страны и пути развития предложенного Президентом РФ и Правительством РФ. Поэтому во второй половине 2018 года (в частности 3-4-м кварталах) мы можем стать свидетелями значительного улучшения макроэкономической конъюнктуры и очередной переоценки инвестиционных рисков, а далее вполне можно ждать некоторого оживления на рынке купли-продажи инвестиционных активов. В ближайшее время весь цивилизованный мир ждет смягчения или даже отмены введенных экономических санкций против России и тогда появятся реальные признаки оживления мировой экономики, что повлечет даже не постепенное, а гиперактивное возвращение на российский рынок крупных институциональных инвесторов и банковских структур.

#### 3.1.1 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

	Апрель 2018г.	В % к		Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.	Справочно		
		апрелю 2017г.	марту 2018г.		апрель 2017г. в % к		январь-апрель 2017 г. в % к январю-апрелю 2016г.
					апрелю 2016г.	марту 2017г.	
Валовой внутренний продукт		101,3 <sup>1),2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,7	99,6	101,4	101,9	98,4	100,7
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,3	97,9	101,8	102,3	97,7	100,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	308,3	102,5	113,3	102,6	101,0	113,5	101,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	463,5	104,8	96,2	103,1	107,1	95,9	106,4
в том числе железнодорожного транспорта	215,6	105,0	96,0	104,8	108,1	95,4	107,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	140,2	100,1	101,8	99,2	97,7	100,5	97,3
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2447,1	102,4	99,1	102,2	100,3	98,7	98,9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	754,2	101,8	98,4	101,9	99,4	98,4	100,0
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	58,8 <sup>5)</sup>	116,8 <sup>6)</sup>	117,1 <sup>7)</sup>	121,5 <sup>8)</sup>	130,5 <sup>6)</sup>	121,9 <sup>7)</sup>	132,6 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	36,9	117,8	118,3	122,9	135,1	121,3	136,5
импорт товаров	21,9	115,2	115,2	119,1	123,6	122,8	126,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 <sup>9)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,3	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		107,5	101,2	105,8	107,6	98,5	111,6
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		105,7	104,7	103,8 <sup>11)</sup>	92,2	103,6	96,0 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	43550 <sup>10)</sup>	110,4 <sup>10)</sup>	102,8 <sup>10)</sup>	112,1 <sup>10)</sup>	108,1	103,6	106,9
реальная		107,8 <sup>10)</sup>	102,4 <sup>10)</sup>	109,6 <sup>10)</sup>	103,8	103,3	102,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	91,6	97,5	91,4	89,6 <sup>12)</sup>	98,5	92,9 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,2	96,6	86,3	83,3	96,5	86,0

1) Предварительная оценка.

2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.

3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

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

5) Данные за март 2018 года.
6) Март 2018г. и март 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Март 2018г. и март 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) I квартал 2018г. и I квартал 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I квартал 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-апреле 2018г. в % к январю-апрелю 2017г. составили 102,3%, в январе-апреле 2017г. в % к январю-апрелю 2016г. - 97,4%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Использованы материалы с сайта Федеральной службы государственной статистики ([http://www.gks.ru/bgd/regl/b18\\_01/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_01/Main.htm)).

### 3.1.2 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ г.МОСКВА ЗА ЯНВАРЬ – МАЙ 2018 ГОДА

млн. рублей

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь- декабрь 2016 в % к январю-декабрю 2015
	декабрь 2017	январь-декабрь 2017	декабрь 2017	январь-декабрь 2017	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			105.8 <sup>1)</sup>	120.1 <sup>1)</sup>	85.9 <sup>1)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: <sup>2)</sup>					
добыча полезных ископаемых	5241.4	21660.0	169.9	137.2	75.5
обрабатывающие производства	572703.3		129.8	124.6	115.6
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	44988.0		96.9	107.7	113.5
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	39704.4	260664.2	99.6	106.3	117.8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	4531.1	85023.1	78.2	111.9	104.0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10055.5	44441.0	103.1	103.1	109.8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: <sup>2)</sup>					
добыча полезных ископаемых	176575.2	794105.9	158.4	143.4	127.6
обрабатывающие производства	450155.0		120.9	121.6	109.7
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	43178.1		99.1	108.5	115.9
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	36667.8	215698.6	105.7	107.5	121.1
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	8859.3	121084.1	71.3	110.1	108.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10604.2	47340.4	103.8	103.2	109.0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	60823.0 <sup>#)</sup>	272526.7 <sup>#)</sup>	87.5 <sup>1)</sup>	86.8 <sup>1)</sup>	105.3 <sup>1)</sup>
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	95.2	452.4	66.1	67.7	66.2
Объем услуг предприятий транспорта <sup>3)</sup>	186267.3	880682.3	111.9 <sup>1)</sup>	112.7 <sup>1)</sup>	106.6 <sup>1)</sup>
Объем услуг связи <sup>3)</sup>	65209.3	317100.7	101.1 <sup>1)</sup>	101.8 <sup>1)</sup>	103.7 <sup>1)</sup>
Оборот розничной торговли, млн. рублей	377344.6	1866199.6	103.7 <sup>1)</sup>	102.6 <sup>1)</sup>	99.8 <sup>1)</sup>
Оборот общественного питания, млн. рублей	14150.5	67196.2	105.8 <sup>1)</sup>	108.5 <sup>1)</sup>	102.0 <sup>1)</sup>
Объем платных услуг населению, млн. руб.	141358.3	671156.7	104.8 <sup>1)</sup>	105.3 <sup>1)</sup>	95.7 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен, %	x	101.8 <sup>4)</sup>	103.2	103.3	105.4
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек <sup>6)</sup>		x	87.2	x	67.8 <sup>6)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>8) ##)</sup>	x	x	109.2 <sup>##)</sup>	104.2 <sup>##)</sup>	95.6 <sup>##)</sup>

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь- декабрь 2016 в % к январю-декабрю 2015
	декабрь 2017	январь-декабрь 2017	декабрь 2017	январь-декабрь 2017	
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>9)</sup>					
номинальная, рублей	89317.7	81321.1	112.4	113.4	106.5
реальная	x	x	108.7	109.8	100.9
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		8.9 <sup>9)</sup>			

<sup>1)</sup> В сопоставимой оценке.

<sup>2)</sup> В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

<sup>3)</sup> По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

<sup>4)</sup> В ценах соответствующего периода.

<sup>5)</sup> Декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

<sup>6)</sup> На конец периода.

<sup>7)</sup> Декабрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

<sup>8)</sup> Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

<sup>9)</sup> По крупным, средним и малым предприятиям за ноябрь и январь-ноябрь 2017 г.

<sup>10)</sup> Январь-декабрь 2016 г. (предварительные данные).

<sup>11)</sup> С учётом объёма работ, выполненных хозяйственным способом. Данные скорректированы на основе учтённых отчётов респондентов и изменения структуры выполненного объёма работ организациями по итогам сплошного наблюдения субъектов малого и среднего предпринимательства.

<sup>12)</sup> Ноябрь и январь-ноябрь 2017 г. (предварительные данные, возможна корректировка).

<sup>13)</sup> Январь-ноябрь 2016 г. к январю-ноябрю 2015 г.

Использованы материалы с сайта ([http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/)).

### 3.1.3 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ – ИЮНЬ 2017 ГОДА

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
<i>Индекс промышленного производства<sup>1</sup> 2</i>		
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	108,4	x
январь-июнь 2017 года в % к январю-июню 2016 года	111,3	x
<i>Оборот организаций, миллионов рублей</i>	4030755,0	109,83
<i>Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:<sup>1</sup></i>		
<i>добыча полезных ископаемых</i>	5017,6	131,5 <sup>3</sup>
<i>обрабатывающие производства</i>	983576,8	107,4 <sup>3</sup>
<i>обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	138918,1	114,4 <sup>3</sup>
<i>водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	26550,7	113,9 <sup>3</sup>
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн</i>		
<i>скот и птица в живой массе</i>	152,6	108,2
<i>молоко</i>	316,2	99,2
<i>яйца, миллионов штук</i>	73,9	76,6
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:</i>		
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	101,0	x
июнь 2017 года в % к июню 2016 года	104,6	x
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за май 2017 года, рублей</i>	46479,5	108,4
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	102,9	x
январь-май 2017 года	44476,8	107,3
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2017 года, рублей</i>	52202,7	109,1
май 2017 года в % к апрелю 2017 года	103,3	X
январь-май 2017 года	49593,8	108,1
<i>Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в</i>	4511,0	108,61

<sup>1</sup> Начиная с итогов за январь 2017 г., официальная статистическая информация разрабатывается на основе внедряемых в статистическую практику новых версий Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2) и Общероссийского классификатора продукции по видам экономической деятельности (ОКПД2)

<sup>2</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>3</sup> Темп роста в фактических ценах



потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2017 года, рублей		
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2017 года, человек	23719	94,51
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2017 года, в процентах	0,6	X
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2017 года, в процентах	3,4	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	3710,4	127,1
<b>Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за июнь 2017 года, миллионов пассажиро-километров</b>	608,0	104,1
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	97,5	x
<b>январь-июнь 2017 года</b>	3509,9	<b>106,7</b>
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	119070,7	<b>93,3</b>
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2017 года, тысяч рублей	11680,0	<b>в 20,6 р.<sup>1</sup></b>
<b>Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей</b>		
<b>за январь-июнь 2017 года</b>	998529,8	103,5
<b>за июнь 2017 года</b>	177669,9	<b>99,3<sup>1</sup></b>
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
<b>за январь-июнь 2017 года</b>	2094714,1	115,2
<b>за июнь 2017 года</b>	381161,3	<b>103,2<sup>1</sup></b>
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2017 года		
миллионов рублей	105445,5	95,3 <sup>1</sup>
уровень запасов, дней торговли	34,5	93,8 <sup>1</sup>
<b>Оборот общественного питания, миллионов рублей</b>	45004,4	106,9
<b>Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей</b>		
<b>за январь-июнь 2017 года</b>	231745,1	101,5
<b>за июнь 2017 года</b>	37296,4	96,8 <sup>1</sup>
<i>Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади</i>	2949,6	99,3
<i>Строительство объектов социально-культурного назначения:</i>		
<i>спортивные сооружения с искусственным льдом</i>		
количество	1	100,0
площадь, квадратные метры	10952,8	в 4,4 р.
<i>физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц</i>	2	50,0
<i>плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)</i>		
количество	2	-
площадь, квадратные метры зеркала воды	499,0	-
<i>больничные организации, коек</i>	490	-
<i>амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену</i>	24	160,0
<i>санаторий, коек</i>	200	-
<i>дома интернаты для престарелых, инвалидов (взрослых и детей), мест</i>	65	-
<i>учреждения культуры клубного типа, мест</i>	140	-
<i>дошкольные образовательные организации, мест</i>	1022	104,8
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2017 года, миллионов рублей в фактических ценах	163969,5	92,5
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2017 года, миллионов рублей</i>		
<i>дебиторская</i>	1850180,7	99,1 <sup>1</sup>
<i>кредиторская</i>	2677457,7	100,3 <sup>1</sup>
<i>в том числе просроченная</i>	81497,2	112,9 <sup>1</sup>
<i>Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет</i>	101012,2	128,1 <sup>1</sup>
<i>в том числе просроченная</i>	897,6	111,7 <sup>1</sup>

**Примечание:** более свежие официальные данные на дату оценки отсутствуют.

Использованы материалы с сайта ([http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/statistics/macroeconomics/](http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/macroeconomics/)).

### 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Представленные к оценке объекты являются недвижимыми объектами. Рынок недвижимого имущества можно разбить на 3 (три) сегмента:

- 1) рынок земельных участков:

<sup>1</sup> К предыдущему месяцу

<sup>1</sup> К предыдущему месяцу

- земли под ИЖС,
  - земли сельскохозяйственного назначения,
  - земли коммерческого (промышленного) назначения,
  - земли под многоэтажную жилую застройку.
- 2) рынок жилой недвижимости:
- дома,
  - квартиры,
  - комнаты.
- 3) рынок нежилой коммерческой недвижимости:
- офисные помещения (объекты),
  - складские и производственные помещения (объекты),
  - торговые помещения (объекты),
  - сельскохозяйственные объекты (сооружения),
  - иные объекты, в т.ч. вспомогательного назначения (дороги, площадки, эстакады, нефтеемкости и бензохранилища, мосты, галереи, водонапорные башни, скважины и т.п.).

На основании вышеизложенного и описания объектов оценки (см по тексту настоящего отчета) наш объекты оценки можно отнести к сегменту нежилой коммерческой недвижимости, а именно: производственно-складские объекты.

В настоящем разделе отчета далее будет представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

### 3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

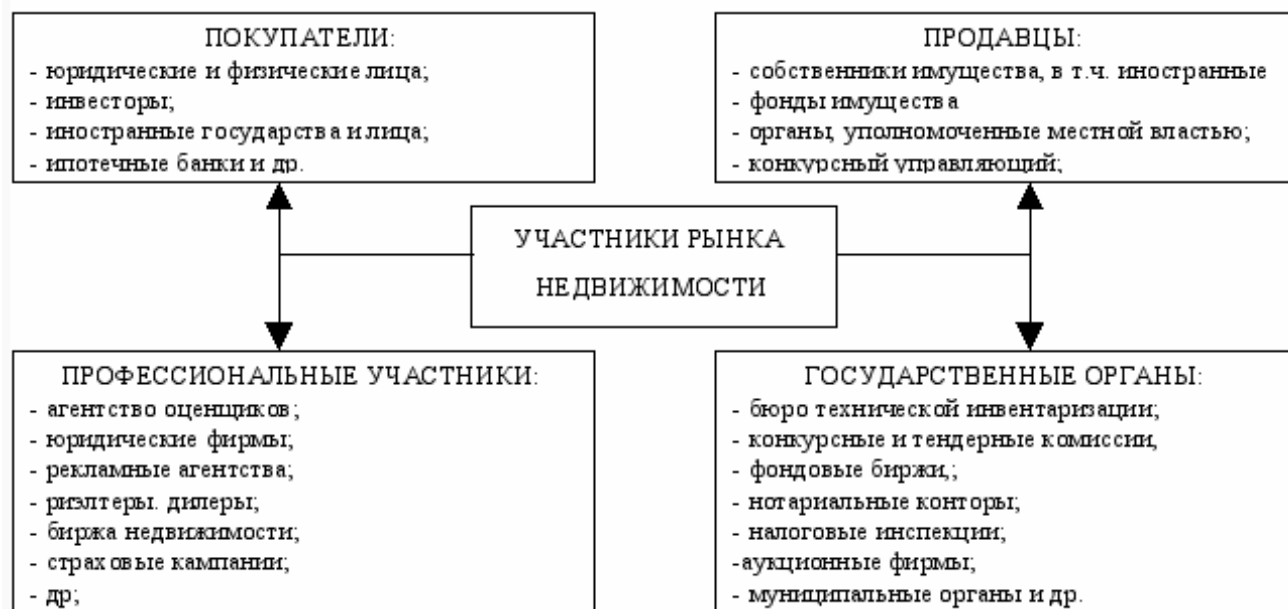
#### 3.3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сегмент коммерческой недвижимости в г.Москва и Московской области – наиболее перспективная и активно развивающаяся часть рынка недвижимости.

За последнее время усилилась тенденция радикального репрофилирования нежилых помещений, особенно в центральной части г.Москва и крупных районных центров Московской области. Предпочтение отдается таким видам использования нежилых помещений, которые приносят максимальные доходы собственникам или арендаторам. Это торговля, общественное питание, развлекательные и оздоровительные комплексы, офисные помещения.

Достаточно очевидно, что эта тенденция отражает повышение общего уровня профессионализма участников рынка и является следствием желания собственников и арендаторов извлекать максимальную прибыль от использования объектов коммерческой недвижимости.

Отличительной особенностью рынка недвижимости вообще, и в Московском регионе (г.Москва и Московская область) в частности является наличие значительного числа участников, прямо или косвенно задействованных на рынке. Тем не менее, основными операторами сегмента коммерческой недвижимости в Московском регионе (г.Москва и Московская область) можно выделить две основные группы – профессиональных и непрофессиональных участников рынка. В каждую из этих групп входят участники, вносящие свой вклад в формирование рынка коммерческой недвижимости.



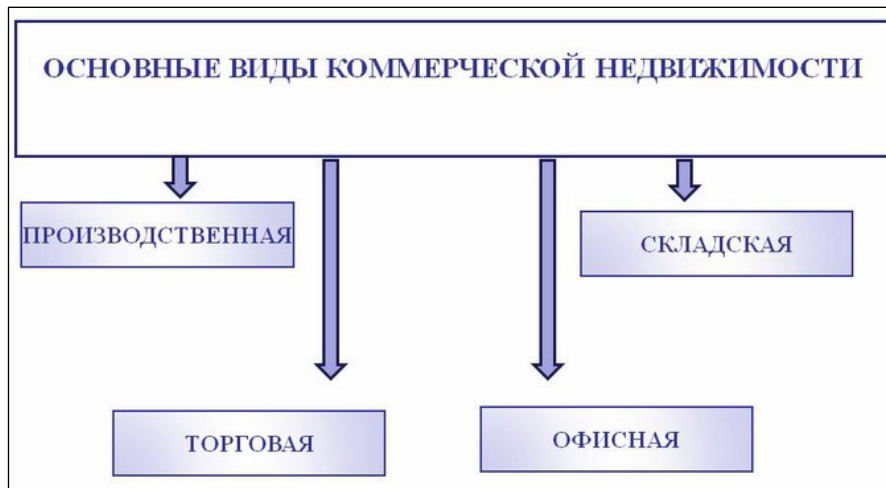
Вполне естественно, что каждая из групп участников вносит свой – вполне весомый резонанс в становление и баланс в сегменте коммерческой недвижимости в Московском регионе (г.Москва и Московская область). При этом существует определенная схема формирования рынка коммерческой недвижимости в Московском регионе (г.Москва и Московская область). Кризисные явления внесли определенные коррективы в рынок, но в целом основные схемы взаимодействия остались прежними, и выглядят следующим образом:



Под коммерческой недвижимостью традиционно понимается любая недвижимость, способная приносить доход. Иными словами, коммерческая недвижимость – это недвижимость, которая работает на инвестора, путем поступления ему постоянного дохода. Ее чаще всего используют под офисы, магазины, производственные предприятия и предприятия сферы услуг. В качестве примеров коммерческой недвижимости можно привести следующие типы недвижимости: развлекательные центры; центры отдыха и релаксации; лечебные центры; центры питания; торговые центры; коммерческие центры; офисные и деловые центры.

Нежилая недвижимость, чье главное назначение – приносить доход от сдачи в аренду, делится на четыре большие группы: офисная, торговая, складская и гостиничная.

Офисная, торговая и складская недвижимость бывают трех классов качества. Коммерческая недвижимость высшего качества относится к КЛАССУ «А», она соответствует лучшим мировым стандартам и расположена в коммерчески выгодных местах. Коммерческая недвижимость КЛАССА «В» по своим свойствам близка к классу «А» в отношении инфраструктуры, но имеет расхождения по одному или нескольким обязательным требованиям. Самая дешевая коммерческая недвижимость относится к КЛАССУ «С». Это морально устаревшие постройки советского периода.



Объекты гостиничной недвижимости, как известно, классифицируются по количеству звезд – от одной до пяти. Однако в России нет контроля за соответствием уровня гостиницы заявленной «звездности». Поэтому общепринятым нормам отвечают преимущественно новые высококлассные гостиницы: четырех- и пятизвездочные. Гостиницы старой советской и более ранней постройки редко могут претендовать больше, чем на три звезды. Исключение составляют гранд-отели с именем, такие как «Националь» в Москве или «Астория» в Петербурге.

Рынок коммерческой недвижимости не столь масштабный, но зато очень разнообразный: офисная недвижимость; торговая недвижимость; рынок складских и производственных помещений; гостиницы и пр. Рынок коммерческой недвижимости в Московском регионе (г.Москва и Московская область) на сегодняшний день является довольно емким.

Необходимо отметить, что наиболее привлекательными проектами (с коммерческой точки зрения)

являются объекты недвижимости многофункционального назначения – объединение торгово-офисных помещений с жилым зданием в единый комплекс.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец 2017 года, представлены в таблице ниже:

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)						
Балашиха	68 693	9 808	67 249	13 771	54 449	5 389
Бронницы	-	-	42 910	16 560	-	2 542
Дзержинский	69 581	9 537	70 969	10 739	29 336	5 467
Долгопрудный	67 594	9 563	100 000	33 319	53 156	4 707
Домодедово	51 242	10 487	68 221	11 537	28 650	5 768
Дубна	70 142	3 480	50 544	9 228	6 648	1 200
Егорьевск	57 312	200	39 920	8 990	9 467	3 240
Жуковский	56 692	9 274	84 154	12 260	39 327	4 136
Зарайск	-	-	59 502	3 600	3 536	-
Звенигород	95 455	12 585	64 336	18 480	23 214	1 476
Ивантеевка	60 942	11 809	86 298	13 980	29 882	3 470
Истра	27 785	10 350	19 126	33 000	19 965	3 534
Кашира	24 207	9 600	-	12 600	19 315	360
Клин	39 819	14 124	55 633	12 000	22 630	3 428
Королев	66 583	10 322	99 515	24 380	36 354	4 742
Котельники	-	9 903	170 269	20 749	39 685	5 779
Красноармейск	25 688	-	-	9 000	25 355	-
Красногорск	-	-	-	-	-	-

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области, на конец 2017 года, представлены в таблице ниже:

Населенный пункт	Офисные		Торговые		Производственно-складские	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год	руб./кв.м.	руб./кв.м./год
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)						
Черноголовка	-	-	79 363	28 800	-	3 075
Чехов	59 014	8 790	78 213	15 047	48 345	3 049
Шаховская	40 925	-	-	-	5 455	-
Электрогорск	-	-	-	-	2 822	-
Электросталь	42 058	5 900	65 061	11 326	14 362	2 895
Районы (в границах городских округов)						
Коломенский	52 500	6 462	88 486	11 712	13 717	1 891
Шатурский	28 736	-	-	36 000	9 423	-

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости по направлениям Московской области, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)		Продажа (руб./кв.м.)		Аренда (руб./кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)												
Балашиха	14 800	112 844	4 800	18 924	11 111	150 000	1 200	60 000	4 066	95 000	900	12 840
Бронницы	-	-	-	-	40 909	44 910	12 000	24 000	-	-	1 800	3 240
Дзержинский	48 742	90 000	640	16 800	32 675	93 000	8 400	12 036	15 982	40 000	1 800	7 800
Долгопрудный	42 000	103 378	6 600	13 944	-	-	9 600	90 600	-	-	1 200	7 742
Домодедово	15 000	134 967	9 000	12 000	20 000	118 750	6 000	24 000	7 727	51 504	1 600	14 400
Дубна	59 884	80 702	-	-	36 442	65 000	7 200	12 000	6 612	6 667	-	-
Егорьевск	42 289	73 933	-	-	-	-	4 185	18 000	7 895	11 040	2 280	4 200
Жуковский	9 963	106 443	5 988	15 000	52 632	123 119	6 000	24 000	31 481	50 000	2 400	6 600
Зарайск	-	-	-	-	53 571	65 432	-	-	1 923	6 563	-	-
Звенигород	-	-	11 340	15 000	36 923	98 438	10 800	30 000	21 429	25 000	552	2 400
Ивантеевка	33 750	70 024	5 538	20 004	69 095	121 095	5 724	24 000	15 000	43 000	2 880	4 200
Истра	27 783	27 787	7 800	12 000	10 000	25 000	18 000	48 000	9 800	30 702	2 400	4 500
Кашира	22 799	24 991	-	-	-	-	9 600	15 600	588	50 526	-	-
Клин	-	-	-	-	38 156	70 000	-	-	10 526	39 474	2 184	4 200

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./ кв.м.)		Аренда (руб./ кв.м./год)		Продажа (руб./ кв.м.)		Аренда (руб./ кв.м./год)		Продажа (руб./ кв.м.)		Аренда (руб./ кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)												
Королев	44 082	90 909	4 560	43 644	73 000	140 000	6 000	80 000	857	100 000	2 400	15 000
Котельники	-	-	5 000	12 300	58 000	321 927	9 588	47 957	20 667	50 000	3 348	10 500
	-	-	-	-	-	-	-	-	10 853	39 857	-	-
Красногорск	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Лобня	65 000	85 000	6 000	14 088	52 756	99 305	6 000	60 000	10 773	90 000	300	10 800
Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-	11 973	16 800	37 037	51 867	-	-
Луховицы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Лыткарино	-	-	-	-	51 151	151 786	6 000	24 000	-	-	2 400	5 043
Люберцы	24 143	116 376	4 668	21 687	53 000	319 234	4 200	84 000	34 056	50 623	672	12 600
Мытищи	27 559	104 651	6 000	20 000	41 062	124 286	6 000	90 000	12 963	146 154	972	15 000
Наро-Фоминск	6 993	85 000	6 000	12 000	-	-	7 500	20 400	25 000	88 170	1 200	4 200
Озеры	-	-	-	-	-	-	-	-	11 161	29 577	3 600	4 200
Орехово-Зуево	-	-	3 000	11 988	24 129	96 774	3 888	90 000	8 892	11 111	972	2 400
Подольск	75 464	115 385	3 600	17 040	22 727	150 000	4 800	72 000	4 000	100 129	564	9 313
Павловский Посад	-	-	-	-	31 932	36 632	-	-	60 000	175 000	-	-
Протвино	-	-	-	-	-	-	-	-	12 000	41 459	1 152	2 520
Пушино	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реутов	52 000	100 000	453	13 200	74 050	166 667	6 000	175 610	25 780	39 286	3 000	9 000
Рошаль	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Населенный пункт	Офисные				Торговые				Производственно-складские			
	Продажа (руб./ кв.м.)		Аренда (руб./ кв.м./год)		Продажа (руб./ кв.м.)		Аренда (руб./ кв.м./год)		Продажа (руб./ кв.м.)		Аренда (руб./ кв.м./год)	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Города и ПГТ областного подчинения (в границах городских округов)												
Руза	-	-	-	-	-	-	13 200	30 000	-	-	2 160	2 521
Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Серпухов	28 482	133 333	5 028	12 000	30 572	93 750	4 800	36 461	3 846	38 927	1 800	6 000
Ступино	-	-	6 000	12 000	-	-	7 500	16 800	10 400	36 029	1 800	4 200
Фрязино	-	-	4 800	13 200	35 858	143 678	1 200	34 800	4 032	54 077	2 400	4 745
Химки	60 294	180 000	4 237	49 740	47 089	318 154	480	71 148	9 953	71 429	900	16 000
Черноголовка	-	-	-	-	71 912	86 813	-	-	-	-	2 400	3 750
Чехов	48 980	65 563	6 000	12 000	73 093	83 333	8 600	18 000	7 742	220 000	1 200	5 280
Шаховская	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Электрогорск	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Электросталь	20 500	59 829	4 800	8 000	41 382	105 020	3 600	24 000	1 910	21 000	840	8 424
Районы (в границах городских округов)												
Коломенский	-	-	5 724	7 200	79 745	100 000	2 712	16 800	2 822	30 769	600	4 200
Шатурский	-	-	-	-	-	-	12 000	60 000	-	-	-	-

### 3.3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ г.МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сектор рынка недвижимости, относящейся к производственным и складским помещениям, является

несколько аморфным, малоподвижным, слабо реагирующим на общие тенденции рынка недвижимости. Как правило, недвижимость производственного и складского назначения предлагается на вторичном рынке, где наблюдается превышение предложения над спросом. Данное обстоятельство оказывает важное влияние при формировании относительно невысокой рыночной стоимости объектов данного сегмента рынка недвижимости.

Производственно-складские здания различают по следующим основным признакам: по этажности (главный классификационный признак) — на одноэтажные, двухэтажные, многоэтажные; по подъёмно-транспортному оборудованию — на крановые, снабженные мостовыми (электрическими) и подвесными (электрическими или ручными) кранами, и бескрановые; по виду освещения — на здания с естественным освещением (боковым и верхним), с постоянным рабочим искусственным освещением (безоконные и безфонарные) и здания с комбинированным освещением (сочетающим естественное освещение с искусственным); по системам воздухообмена — на здания с общей естественной вентиляцией (аэрацией), с механической вентиляцией и с кондиционированием воздуха; по температурному режиму производственно-складских помещений — на отапливаемые и не отапливаемые. По капитальности производственно-складские здания подразделяют на 4 класса в зависимости от назначения зданий и их народнохозяйственной значимости.

Склад – это нежилое помещение, предназначенное для хранения сырья, продукции, товаров и прочих грузов, обеспечивающее соблюдение требуемых условий хранения и оснащенное оборудованием для хранения и удобными для разгрузки-погрузки конструкциями и сооружениями. По назначению склады делятся на производственные, оптово-заготовительные, снабженческие и коммерческие. По видам хранимой продукции склады бывают продовольственными, непродовольственными, фармацевтическими и специального назначения. Требования к каждому виду склада зависят от его предназначения.

Существуют несколько различных классификаций производственно-складских помещений.

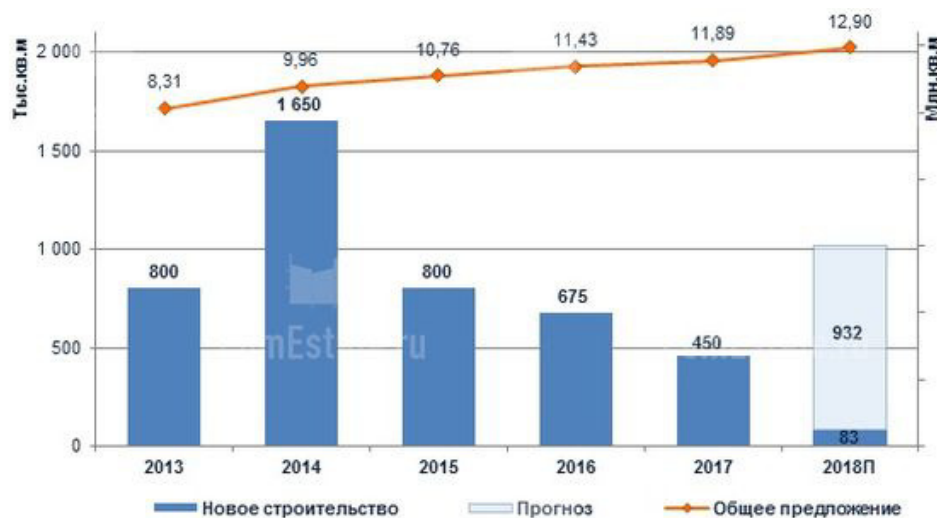
В таблице ниже приведена классификация недвижимости производственно-складского назначения согласно данным в статье В.А.Вольнова «О краткой классификации недвижимости» опубликованном на сайте <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>.

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А	В	С	Д				
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории предприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
<b>Интервал класса</b>		<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

### Предложение

По предварительной оценке, в первом полугодии 2018 г. в московском регионе было введено в эксплуатацию 83 тыс. кв. м качественных складских площадей. Во II квартале 2018 г. наблюдалась более высокая девелоперская активность по сравнению с началом года: в апреле-июне было сдано в 3 раза больше складских площадей, чем в I квартале 2018 г.

## Динамика прироста нового предложения складских площадей в год



По данным S.A. Ricci.

Совокупная площадь введенных в первом полугодии 2018 г. в эксплуатацию объектов составляет менее половины от изначально заявленного объема. Ввод части комплексов был перенесен на более поздний срок, строительство остальных на сегодняшний день находится на завершающей стадии, получение разрешающих документов возможно до конца июня 2018 г. Совокупная площадь последних оценивается нами в 115 тыс. кв. м. Третий год подряд на складском рынке Московского региона первое полугодие не отличается высоким объемом введенных складов. Отклонение от пиковых показателей 2014-2015 гг., когда были достигнуты величины свыше 500-600 тыс. кв. м, составляет более 85%.

В первой половине 2018 г. основной объем сданных в эксплуатацию площадей или порядка 80% пришелся на объекты одного девелопера - PNK Group. Произошло завершение строительства нескольких корпусов в составе парков «PNK «Валищево» и «PNK «Северное Шереметьево». Оставшиеся 20% пришлись на долю СК «Монолит» (Ногинск) 1 очередь (застройщик «Оранта +») – 10 тыс. кв. м и ПСК в Ногинском районе (застройщик ООО «Гарант-Логистик») – 7 400 кв. м.

Прирост качественных складских площадей в I полугодии 2018 г. был обеспечен объектами А класса.

По сложившейся практике и в первом полугодии 2018 г. наибольший ввод складских помещений был характерен для юга Московской области. На данную локацию пришлось порядка 47 тыс. кв. м или более 55% совокупной площади. Оставшийся объем практически поровну поделен между северным и восточным направлениями.

### Прогноз

Основной прирост новых складских качественных площадей придется на вторую половину текущего года. На сегодняшний момент девелоперами заявлено к вводу свыше 800 тыс. кв. м недвижимости. В частности, наиболее активными в данном отношении станут последние три месяца 2018 г., в этот период планируется сдача в эксплуатацию порядка 650 тыс. кв. м складских помещений. В их числе ряд крупных комплексов, строящихся по принципам build-to-suit и генерального подряда.

Тем не менее, ввиду сложившейся практики сдвигов сроков окончания строительства, с большой долей вероятности можно утверждать, что сдача ряда объектов будет перенесена на следующий год. По нашим оценкам, реальный объем введенной в эксплуатацию складской площади составит до 60-70% от заявленной.

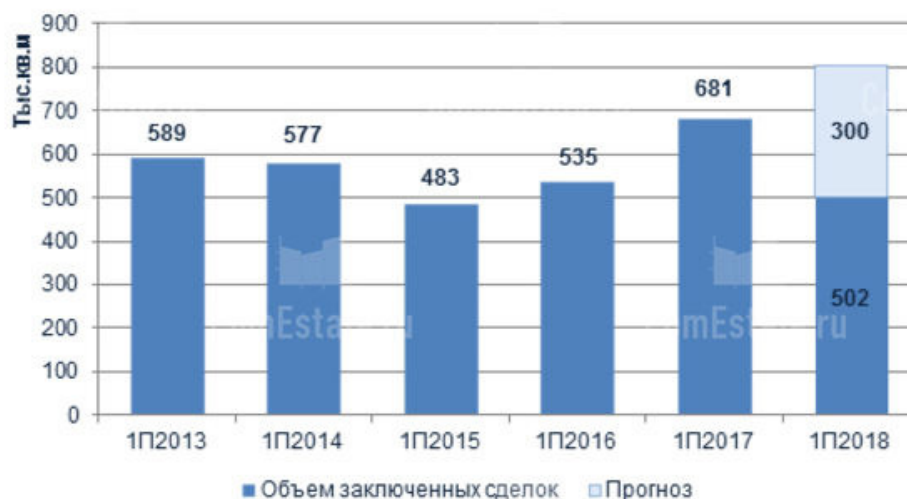
### Спрос

Спрос на складские помещения сохраняется на высоком уровне. Велика вероятность, что по итогам шести месяцев 2018 г. складской рынок продемонстрирует рекордный за последние 5 лет спрос. По нашим оценкам, во II квартале 2018 г. общая площадь арендованных и приобретенных площадей окажется на уровне 250-300 тыс. кв. м.

Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2018 г. (по данным S.A. Ricci)					
Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, кв. м	Класс
Распределительный центр Wildberries	Симферопольское	20	Юг	145 000	A
PNK-Коледино	Симферопольское	20	Юг	53 330	A
PNK-Валищево, 11 корпус	Симферопольское	32	Юг	50 000	A
СК Борисовский, 2 очередь	Симферопольское	10	Юг	31 000	A
PNK-Софьино, 1 корпус	Новорязанское	30	Юго-Восток	16 000	A

В совокупности с величиной за первые три месяца 2018 г. объем заключенных сделок в первом полугодии 2018 г. может составить 800 тыс. кв. м., побив прошлогодний рекорд – 680 тыс. кв. м.

### Динамика объема заключенных сделок на складском рынке, I полугодие 2018 г.



По данным S.A. Ricci.

#### Ставки

Арендные ставки на складском рынке Московского региона стабильны. Средние очищенные ставки для объектов класса А держатся на уровне 4 тыс. руб. за кв. м в год (triple net), для комплексов класса В – 3,7 тыс. за кв. м в год (triple net).

#### Вакантность

Высокая активность арендаторов в сочетании с низким объемом ввода складских площадей в первом полугодии 2018 г. привела к снижению уровня вакантных площадей. По нашим оценкам, по итогам I полугодия 2018 г. вакансия может достигнуть уровня в 6,7-7%, минимального за последние 4 года. Для сравнения: в первой половине 2017 г. уровень вакантных площадей составил 8,9%.

В качестве площадей, которые типично сдаются в аренду по вышеуказанным стоимостям и диапазонам на сегодняшний день:

- для помещений площадь до 500 кв.м. – это показатели по общей площади объекта;
- для помещений площадью от 500 и выше – это показатели могут быть как по общей площади, так и по полезной площади (в зависимости от договоренности сторон).

Действующая практика свидетельствует, что случаи неуплаты или длительной задержки арендных платежей довольно частое явление. Риск недозагруженности помещений и недополучения арендной платы (в том числе связанный со сменой арендатора) оценивается, в зависимости от назначения, площади и других характеристик объекта. Размер (величина) данного процента недозагрузки при сдаче в аренду по производственно-складским помещениям исходя из опроса риэлтерских компаний Московского региона (г.Москва и Московская область) и крупных арендодателей на сегодняшний день составляет в размере 8 – 15%.

Так же необходимо отметить, что общая величина операционных расходов, связанных с владением и/или эксплуатацией помещений производственно-складского назначения в основном складывается из:

- затрат на текущий ремонт (или так называемых расходов на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (элементов с коротким сроком использования));
- ожидаемых операционных расходов (постоянных и переменных расходов).

Необходимо отметить, что арендодатели в большей степени (в подавляющем большинстве случаев) предлагают к аренде объекты, где первая составляющие полностью возложена на потенциального арендатора. Т.е. арендатор готов взять в аренду помещения по предлагаемой цене в том состоянии, каком оно находится сейчас и уже при необходимости делать ремонт под свои требования и пожелания.

Что касается операционных расходов (вне зависимости на кого они возлагаются на собственника или арендатора), то их размер по производственно-складским помещениям, исходя из опроса риэлтерских компаний Московского региона (г.Москва и Московская область) и крупных арендодателей, на сегодняшний день составляет примерно в диапазоне 15 – 22% от величины потенциального валового дохода.

Анализ вышеуказанных стоимостей и диапазонов значений ценообразующих факторов произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://zдание.info/2393/2420/news/11688>, <https://zдание.info/2393/2466/news/11685>, <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-vedvizhimosti-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>, <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>, <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-02-128-ark-mo-2017.pdf>, [http://comestate.ru/analitics/v\\_pervom\\_polugodii\\_vvedeno\\_83\\_tys\\_kv\\_metrov\\_kachestvennyh\\_skladov](http://comestate.ru/analitics/v_pervom_polugodii_vvedeno_83_tys_kv_metrov_kachestvennyh_skladov) и др.

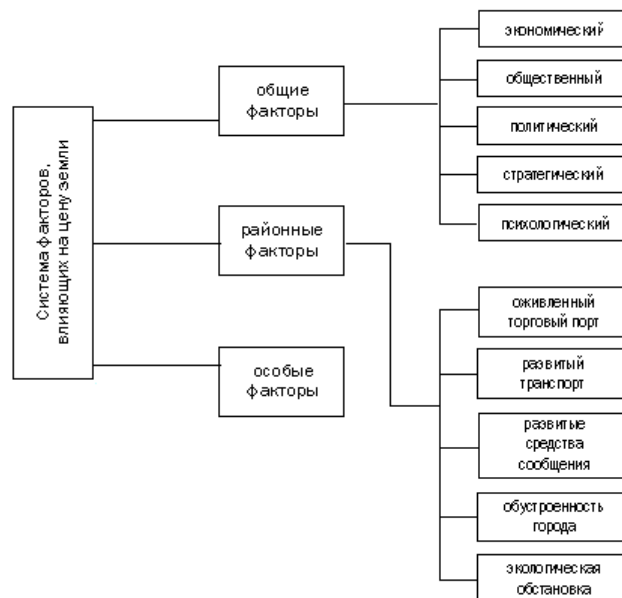


### 3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Существует определенная система факторов влияющих на цену (стоимость) недвижимости (в т.ч. земельные участки):

- общие факторы;
- районные факторы;
- особые факторы.

Среди основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены оцениваемых нами объектов недвижимости можно выделить ставку доходности, и период окупаемости инвестиций на рынке недвижимости (в т.ч. земельных участков). Далее оценщик проанализирует современную составляющую данных факторов с приведением интервалов значений этих факторов.



#### 3.4.1. ДОХОДНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость традиционно является одним из самых надежных и понятных активов - любой современный человек, так или иначе, сталкивается с ней практически каждый день.

Инвестирование в недвижимость предполагает два способа создания добавленной стоимости:

- строительство объекта недвижимости;
- сдача объекта недвижимости в аренду.

В случае приобретения уже готового объекта недвижимости и последующей его продажи без какого-либо использования, скорее можно рассматривать недвижимость как товар и говорить хоть и о долгосрочной, но все же спекуляции на недвижимости.

С одной стороны, рыночные цены на недвижимость зависят от соотношения спроса и предложения недвижимости в конкретный момент времени. Спрос в данном случае может предъявляться как со стороны покупателей, планирующих использовать недвижимость для непосредственного «потребления» (например, проживания), так и со стороны инвесторов, рассчитывающих на извлечение денежного дохода от использования недвижимости. Встречное предложение недвижимости возникает либо со стороны ее производителей - строительных компаний (первичный рынок), либо со стороны текущих владельцев недвижимости или имущественных прав на нее.

С другой стороны, рыночная цена недвижимости, приносящей денежный доход, будет зависеть от величины собственно денежного дохода, а также от уровня процентных ставок в экономике. Такой подход к ценообразованию ярче всего проявляется в секторе коммерческой недвижимости (офисы, склады, бизнес-центры, торгово-развлекательные комплексы), которая по определению создается для извлечения из ее использования коммерческой выгоды в виде арендных платежей.

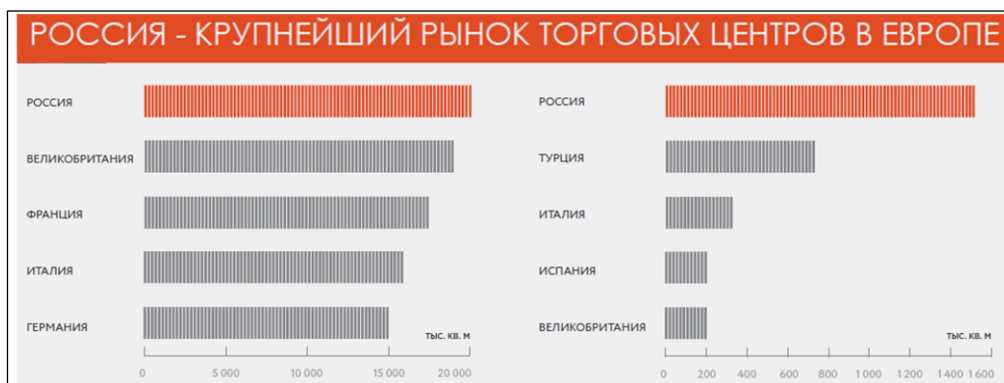
На сегодняшний день доходность коммерческой недвижимости составляет от 9 до 13% годовых, в отдельных случаях она достигает 15%. В то время как доходность жилой недвижимости в массовом сегменте находится в диапазоне 6 - 8%, а в элитном сегменте - 2 - 5% годовых. Дельта стоимости продажи и приобретения и в том, и в другом сегменте примерно одинакова.

Доходность инвестиций в жилье более чем вдвое ниже, чем в помещения street-retail, 4-5% годовых против 9-10% годовых, а если

приобретаемый объект street-retail расположен в новостройке, находящейся на начальной стадии строительства, то иногда доходность инвестиций может достигать и 30%.

Доходность инвестиций как в коммерческую, так и в жилую, недвижимость, зависит от стандартных условий: местоположение, качество дома или класс бизнес-центра, транспортная доступность к объекту, окружающая инфраструктура. Однако в каждом случае риски свои.

С точки зрения обеспеченности площадями по различным секторам недвижимости, несмотря на существенное отставание России от развитых стран, ситуация в коммерческой недвижимости не настолько критичная, как в секторе жилой недвижимости. Торговая и торгово-развлекательная недвижимость чуть ли не



единственный сегмент коммерческой недвижимости, где обеспеченность площадями находится на уровне развитых стран. В сегменте офисной недвижимости обеспеченность площадями находится на крайне низком уровне. Однако благодаря тому, что среднее значение норматива является небольшим в абсолютном выражении, для того, чтобы довести его до среднемирового, потребуется не так много времени.



Специалисты NAI Veaг составили рейтинг наиболее доходных сегментов недвижимости.

Лидирующую позицию в настоящее время занимает сектор апартамент-отелей, доходность которого оценивается специалистами в 10-15% годовых. Благодаря высокой ликвидности таких объектов, которая формируется за счет компактных метражей от 28-35 кв. м и стоимости от 2,5–3 млн рублей, апартамент-отели стали заметным трендом на рынке коммерческой недвижимости.

На втором месте по уровню доходности находится сегмент торговой недвижимости. Во многих городах России коэффициент обеспеченности торговыми площадями в разы отстает от среднего показателя Европы. При такой нехватке

торговых площадей, проще найти арендаторов, обеспечить хорошую проходимость объекта и получить устойчивый доход.

Замыкают тройку лидеров самой доходной недвижимости склады и офисные здания, которые, по данным экспертов компании, на момент продажи уже приносят от 10% годовых. Как правило, это действующие складские и офисные объекты, заполненные арендаторами. В данные объекты готовы вкладывать средства как западные, так и российские инвестиционные фонды, которых интересует низкорисковые активы, приносящие стабильные финансовые потоки.

Гораздо более плачевная ситуация наблюдается в секторе жилой недвижимости. В настоящее время для России характерен мощный базовый спрос на жилую недвижимость, обусловленный неудовлетворенной потребностью населения в жилье. Кроме того, следует учитывать качество имеющейся жилой недвижимости, большая часть которой была построена в советские времена, и ее сильный износ. Все это, наравне с общим развитием экономической ситуации и увеличением денежных доходов населения, позволяет нам говорить о том, что большая часть жителей России будет стремиться улучшить свои жилищные условия.

При определении ставки доходности для земельного участка учитываются прежде всего следующие обстоятельства:

1. Земельный участок представляет собой практически не изнашиваемый актив.

2. Передача земельного участка в аренду на типовых условиях договора страхует собственника земельного участка от большинства рисков, присущих недвижимому имуществу.

Иначе говоря, владение земельным участком для получения дохода является практически безрисковым вариантом вложения средств.

Аналогами подобного рода проекта могут быть варианты приобретения долгосрочных ценных бумаг под гарантии государства.

Таким образом, доходность, признаваемая рынком для земельного участка, может быть сопоставима с доходностью государственных ценных бумаг. Это бесспорное положение содержит некий соблазн непосредственного использования публикуемых показателей доходности государственных ценных бумаг в качестве базы для формирования ставки текущей доходности для земельного участка как сдаваемого в аренду доходного актива. При этом к «безрисковой» ставке доходности к погашению долгосрочных государственных облигаций справедливо добавляется небольшая поправка на учет специфических отличий рисков владения земельным участком по сравнению с владением ценной бумагой.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился. По данным S.A. Ricci (см. <https://zdanie.info/2393/2467/news/11522>), в 2017 году объем реализованных сделок составил \$4,5 млрд, что на 17% меньше по сравнению с 2016 годом, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость достигал \$5,4 млрд.

Москва и Московская область продолжают оставаться наиболее привлекательными для инвесторов. В 2017 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость региона составил \$3,9 млрд, что составляет 86% от общего объема. Москва остается центром притяжения для инвесторов. Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга составила 12% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$530 млн. Минимальное количество инвестиций было вложено в регионы – \$110 млн (2% от общего объема).

В 2017 году на рынке коммерческой недвижимости было несколько знаковых сделок. Самая «дорогая» сделка 2017 года – продажа сети торговых центров «Вавилон». Общая сумма сделки составляет около \$1 млрд. АИЖК купил у «Галс Девелопмент» одну башню в IQ квартале (74 000 кв.м) – \$429 млн. Fosun Eurasia Capital &

Avica приобрели «Воздвиженка-центр» («Военторг»). Сумма сделки составила \$180 млн. Компания Raven Russia приобрела около 200 000 кв.м в комплексе «Логопарк Север-2». Сумма сделки составила \$120 млн.



По словам генерального директора S.A. Ricci Александра Морозова, объем инвестиционных сделок с объектами коммерческой недвижимости в Европе ежегодно составляет от 250 до 300 млрд евро, из которых 50-55 млрд евро приходится на Германию. Инвестиции в недвижимость Польши или Чехии ежегодно варьируются от 3 до 10 млрд евро, что сопоставимо с показателями России. Сегодня, несмотря на колоссальный потенциал страны, в России рынок коммерческой недвижимости существует главным образом в Москве и Санкт-Петербурге, и поэтому сравнение с Польшей и Чехией не выглядит настолько удивительным.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают российские инвесторы. По данным S.A. Ricci, в 2017 году российские компании вложили в коммерческую недвижимость 89% от общего объема инвестиций, что в абсолютном выражении составляет \$4 млрд. Экономические санкции и политическая напряженность с западными странами сдерживают интерес иностранных инвесторов к российской недвижимости. Иностранные компании вложили в 2017 в коммерческую недвижимость всего \$480 млн (11% от общего объема). По сравнению с предыдущим годом данный показатель больше на 2 п.п.



В 2017 году традиционно офисная недвижимость оставалась привлекательным активом для инвесторов – на ее долю пришлось более \$1,8 млрд (40% от общего объема). С учетом общего снижения инвестиционной активности, по сравнению с предыдущим годом объем инвестиций в офисы сократился почти на 50% (в 2016 году объем инвестиций составлял \$3,5 млрд).

Доля инвестиций в торговую недвижимость составила 40% от общего объема, что в абсолютном выражении составит \$1,8 млрд благодаря реализации самой крупной сделки 2017 года: IMMOFINANZ продал 5 торговых центров «Вавилон». Доля инвестиций в торговую недвижимость в 2017 стала самой крупной за последние 5 лет. Другая знаковая сделка в сегменте торговой недвижимости – покупка торгового центра «Горбушкин двор» (\$508 млн). Однако следует учесть, что объект покупался для будущего редевелопмента с большой составляющей в составе объекта жилой площади.

В складскую недвижимость было вложено \$255 млн (6% от общего объема инвестиций). Наиболее крупная сделка в данном сегменте – покупка 200 000 кв.м в СК «Логопарк Север-2» (\$120 млн). В 2016 году объем

инвестиций в складскую недвижимость составил \$218 млн.



В 2017 состоялись две крупные сделки для будущего девелопмента: покупка проекта строительства небоскреба Grand Tower в «Москва-Сити» (сумма сделки \$200 млн) и покупка СК «Олимпийский» (\$110 млн) для редевелопмента и расширения объема и функциональных назначений.

В гостиничный сегмент было вложено минимальное количество инвестиций – около \$98 млн.

Инвестиционно-финансовые компании и девелоперы были самыми активными инвесторами в 2017 году. Доля девелоперских компаний составила 39% от общего объема (\$1,8 млрд). Инвестиционно-финансовые структуры приобрели недвижимости на сумму \$1,9 млрд, что составляет 43% от общего объема.

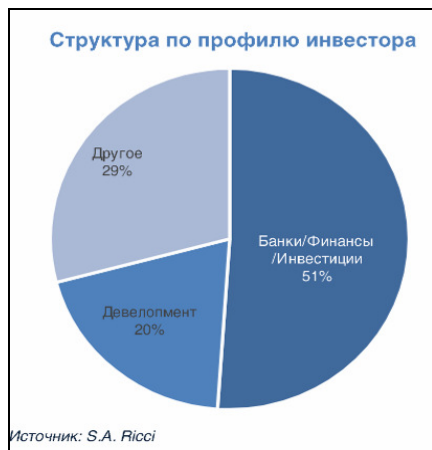
«В первом полугодии 2018 г. мы не ожидаем высокой инвестиционной активности, – прогнозирует Александр Морозов. – Совокупный объем инвестиций едва ли превысит \$1-1,5 млрд. Традиционно внимание инвесторов в первую очередь будет обращено на офисную недвижимость в столице. Во втором полугодии активность будет более высокой и по итогам года совокупный объем инвестиций может составить \$3,5-4,5 млрд».



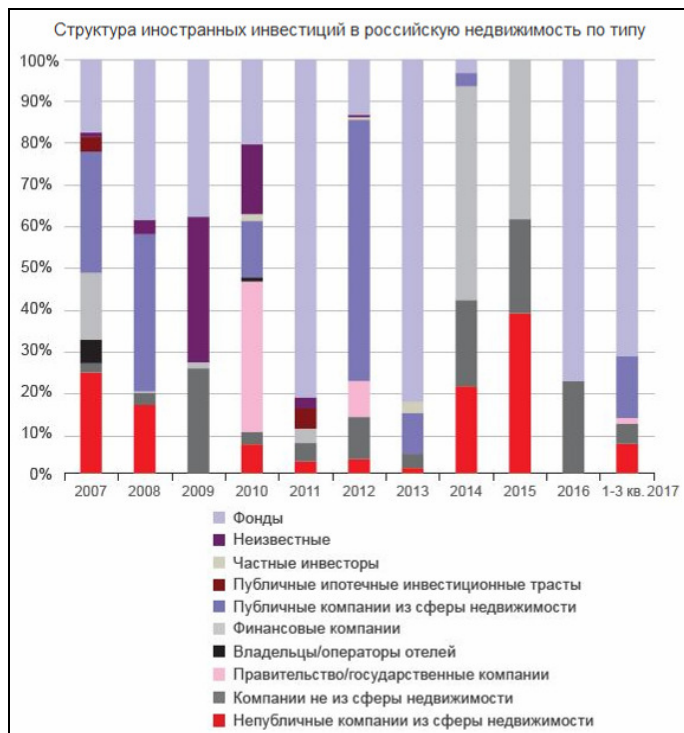
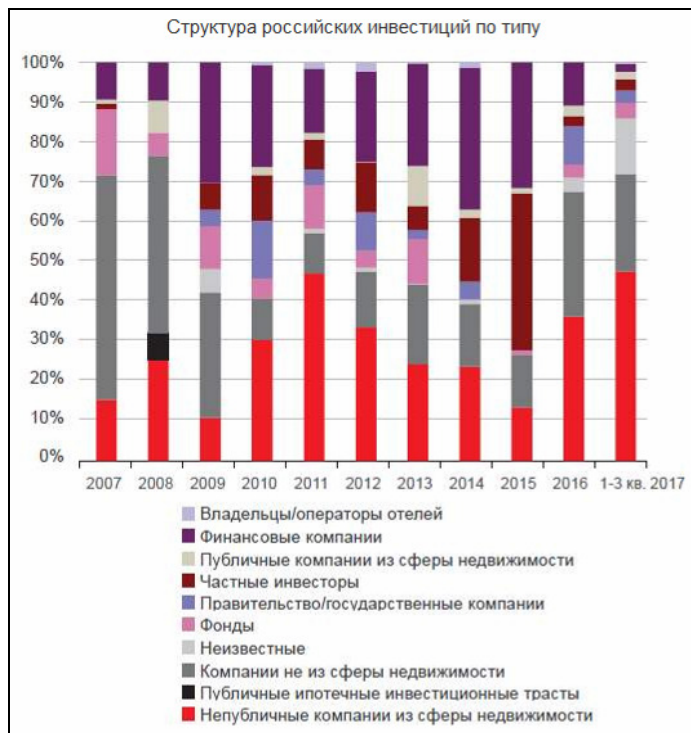
**Значительный объем инвестиций в качественную торговую недвижимость – \$678 млн. / 36% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.**

**Наиболее интересными остаются объекты офисной недвижимости – инвестировано более \$1 млрд.** Однако наметилась тенденция перераспределения инвестиционного интереса в пользу качественных торговых объектов – их доля увеличилась до максимальной за последние 6 лет. Доля составляет 36%, в номинальном выражении \$690 млн., что превышает годовой показатель трех последних лет.

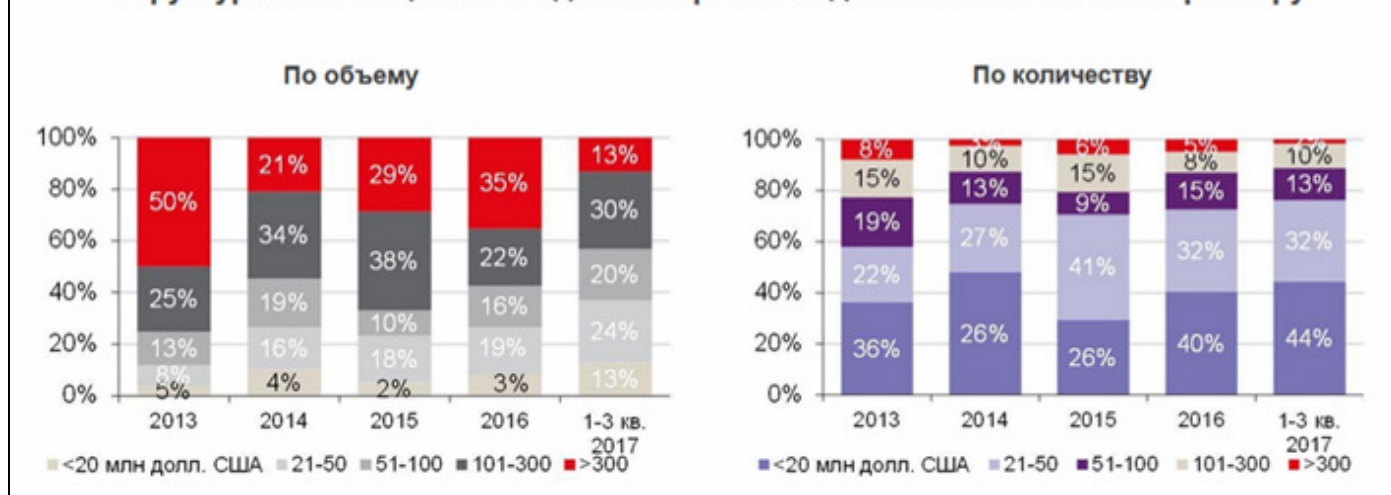
**Сохраняется тренд на увеличение количества некрупных (мене \$50 млн.) сделок – их доля увеличилась до 61%.** Доля крупных сделок, напротив, сокращается. Тенденция находит свое выражение и в сокращении среднего размера сделки – \$81 млн. в I кв. 2017. Напомним, в I кв. 2016 размер средней сделки составлял \$88,5 млн., а по итогам 2016 года составил 155 млн. 66% инвестиций в коммерческую недвижимость сформировано всего 5 сделками.



- ### Азиатские и ближневосточные инвесторы, которые проявляли интерес к российскому рынку недвижимости
- | Девелоперы           | Инвестиционные компании |
|----------------------|-------------------------|
| • Dalian Wanda Group | • QIA                   |
| • Greenland          | • CIC                   |
| • Luneng Group       | • Fosun Group           |
| • CCCC               | • Lotte Group           |
|                      | • Mubadala Development  |



### Структура инвестиционных сделок на рынке недвижимости России по размеру



### Факторы, влияющие на соотношение спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков под строительство коммерческой недвижимости

На протяжении 2015 – 2017 гг. мы наблюдали стремительное падение цен на нефть, которое началось еще в 2014 г. В связи с этим курс национальной валюты оставался волатильным, что сделало анализ стоимости активов для многих инвесторов проблематичным. Кроме того, арендный поток объектов коммерческой недвижимости практически полностью стал рублевым. Исключение составляют офисные активы класса «А-Премиум», которым во многом удалось сохранить арендный поток, номинированный в валюте. Временные скидки и фиксации курсов в договорах аренды создали еще больший разрыв между предложениями инвесторов и ценовыми ожиданиями собственников. Однако на протяжении 2017 года ситуация начала изменяться, курс иностранных валют и цен на нефть стабилизировался. В связи с этим многие инвесторы отмечают постепенную стабилизацию ситуации на рынке коммерческой недвижимости для совершения сделок, продолжая активно анализировать потенциальные объекты для приобретений.

По оценке компании JLL (см. <http://www.kvmeter.ru/analytics/18312005.html>), объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России за январь-сентябрь 2017 года составил до 2,7 млрд долл., что на 13% ниже показателя аналогичного периода 2016 года (3,1 млрд долл.). Снижение за период с начала года обусловлено замедлением в 3-м квартале 2017 года: объем инвестиций снизился в три раза по сравнению с результатом аналогичного периода прошлого года и составил 500 млн долл.

«В последние три месяца на рынке недвижимости сошлись и позитивные, и негативные факторы, – комментирует Олеся Дзюба, руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ. – С одной стороны, экономика продолжает

восстанавливаться, и рубль взял курс на укрепление с середины квартала. С другой стороны, нестабильность банковского сектора и проблемы с ликвидностью у крупных игроков рынка отражаются на уверенности инвесторов. Тем не менее, мы ожидаем, что инвестиционная активность оживится к концу года, и совокупный объем сделок на рынке недвижимости в 2017 году достигнет 4,5 млрд долл.»

В целом за девять месяцев года за счет ряда крупных сделок в 1-м полугодии лидирует сектор торговой недвижимости, на который пришлось 37% от общего объема, за ним следуют офисы – 31%.

Доля иностранных инвестиций в общем объеме увеличилась с 5% в 1-3-м кварталах 2016 года до 19% в аналогичном периоде текущего года.

Основную часть инвестиционного объема в 3-м квартале 2017 года составляют не крупные сделки (до 50 млн долл.). Однако в активной стадии переговоров находится ряд сделок с портфелями или отдельными крупными объектами.

«Интерес инвесторов к российскому рынку недвижимости в прошедшем квартале оставался стабильным,



при этом основной объем закрытых за квартал сделок сформировали не крупные объекты. Год назад средний размер транзакции составлял 100 млн долл., при этом больше половины (53%) общего объема пришлось на сделки по реструктуризации. В минувшем квартале средний размер сделки составил около 30 млн долл., а доля сделок, связанных с реструктуризацией, уменьшилась до 14% от общего объема, – комментирует Евгений Семенов, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. – Мы ожидаем, что ряд переговоров с участием как иностранных, так и российских инвесторов достигнут финальной стадии к концу этого года. При этом мы отмечаем интерес инвесторов не только к московским активам, но и к объектам в Санкт-Петербурге и регионах».

В январе-сентябре 2017 года основная активность была по-прежнему сосредоточена в Москве, тем не менее доля столичных транзакций продолжает снижаться в годовом сопоставлении – с 88% до 71%. Доля Санкт-Петербурга в свою очередь увеличилась с 6% за девять месяцев 2016 года до 22% в аналогичном периоде этого года. В абсолютных цифрах показатель Северной столицы вырос в 3,5 раза – с 156 млн долл. в январе-сентябре 2016 года до 578 млн долл. в соответствующем периоде текущего года.

Ставки капитализации для активов институционального качества остаются неизменными. Ориентиром для игроков рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 9-10,5% для офисов и торговых центров, 11-12,5% для складов; в Санкт-Петербурге – 9,5-11,5% для офисов и торговых центров, 11,5-13,5% для складов. В то же время на фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться в ближайшей перспективе. Это, в свою очередь, будет стимулировать снижение ставок капитализации объектов недвижимости.

#### Внешние факторы

Внешними факторами, которые повлияют на существенное снижение доли торговой недвижимости в общем объеме коммерческих «квадратных метров» стали: текущие международные санкции, текущая геополитическая обстановка, слабость рубля, а также существенное замедление роста экономики Российской Федерации. Инвесторы не желают делать капиталовложения на нестабильном рынке, даже не смотря на то, что рынок сегодня отличается ненасыщенностью качественными площадями.

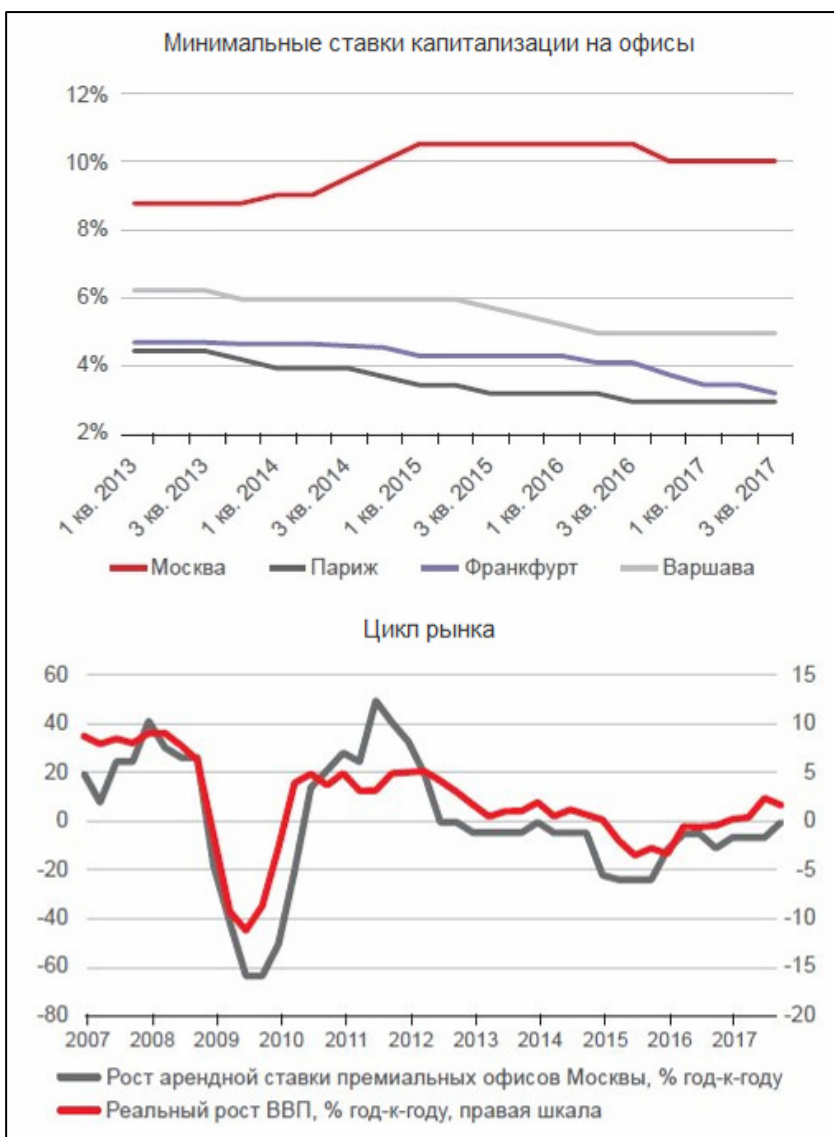
Одновременно, девальвация рубля

достаточно сильно влияет на маржинальность ритейлеров и арендателей. Таким образом, риски давления на средние ставки существенно подросли и значительно отразились на оптимизме самих инвесторов.

#### Внутренние факторы

Основными внутренними факторами на сегодняшний день по-прежнему остаются факторы развития экономики страны. Так согласно данным Внешэкономбанка (см. [http://www.vyb.ru/common/upload/files/vyb/analytics/macro/pr201803\\_tx.pdf](http://www.vyb.ru/common/upload/files/vyb/analytics/macro/pr201803_tx.pdf)), 2017 год оказался для российской экономики годом неожиданностей: приятных и не очень. Уже к середине 2017 года экономика отыграла 60% от кризисного падения, которое длилось с начала 2015 года до середины 2016 года и составило 3,2%.

Рост ВВП на 1,5% оказался выше большинства прогнозов начала 2017 года, в том числе прогноза Внешэкономбанка (0,8%). Неожиданно высоким оказался рост инвестиций, добыча газа поставила новые рекорды,

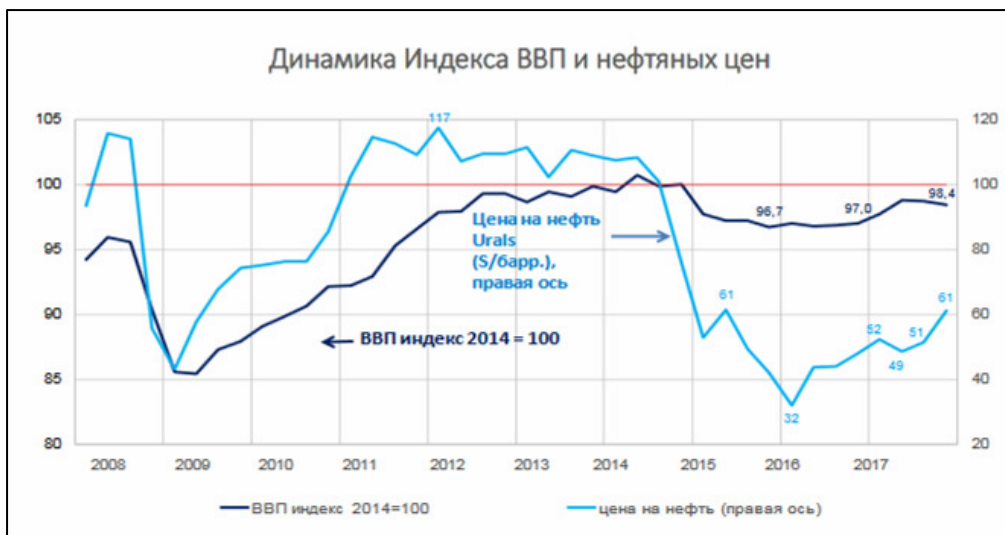


#### Антироссийские санкции

Не предполагается существенного усиления антироссийских санкций, хотя при обострении геополитической ситуации возможно все

#### Отток капитала

Ежегодный чистый отток капитала из России может снизиться до \$20 млрд в 2018-2019 гг. и полностью будет исчерпан к 2021 году на фоне снижения выплат по внешнему долгу и частичной репатриации капитала



также все рекорды в очередной раз побил урожай зерна.

Несмотря на падение доходов, эксперты Внешэкономбанка увидели сильный прирост производства и продаж легковых автомобилей, туризма и пассажирских авиаперевозок. Даже в условиях быстрого укрепления рубля продолжился уверенный рост физических поставок несырьевого экспорта. Несмотря на антироссийские

санкции, увеличились иностранные инвестиции в российские государственные бумаги (санкции не были распространены на российский суверенный долг).

Можно сказать, что российская экономика продемонстрировала высокую устойчивость, несмотря на санкционное давление, продолжающееся сокращение бюджетных расходов и чрезмерно высокие реальные процентные ставки.

Бюджетное правило и сверхжесткая денежная политика тормозили экономическое оживление. Вместе с тем, драйверами роста стали повышение нефтяных цен (на 27% к среднему уровню 2016 года), рост экспорта и запасов. Высокий рост продемонстрировал потребительский спрос, несмотря на слабую динамику розничной торговли и платных услуг населению.

Благоприятным для экономики в 2017 году стало соглашение об ограничении добычи нефти ОПЕК+. Это позволило повысить цены на нефть и, по оценке Внешэкономбанка, обеспечить дополнительный прирост экономики на 0,2-0,3 п.пункта.

Однако экономическое оживление остается неустойчивым. В третьем и четвертом кварталах 2017 года наблюдалась пауза роста или временная стагнация. Значительно «просела» промышленность, что во многом было связано с резким снижением государственного инвестиционного спроса, а также сокращением гособоронзаказа. В наибольшей степени пострадали машиностроение и металлургия. Неблагоприятно на динамике промышленности сказалась теплая погода в осенние месяцы и в декабре, которая снижала спрос на электроэнергию и обогрев. Кроме того, начала сокращаться добыча газа после рекордных закачек в подземные хранилища, сделанных в середине года. Это привело к существенному спаду оборота трубопроводного транспорта и стало одним из факторов снижения объемов оптовой торговли во второй половине года.

Ожидается устойчивый рост мировой экономики и отсутствие новой волны значимых антироссийских санкций. Чистый отток частного капитала из российской экономики снизится до 20 млрд долл. США в 2018 - 2019 годах и полностью будет исчерпан к 2021 году. Цена на нефть в среднем в 2018 году составит 62 доллара за баррель. В 2019 году снятие ограничений на добычу со стороны ОПЕК и присоединившихся к нему нефтепроизводителей снизит стоимость нефти до 53 долларов за баррель. В 2020 - 2021 годах цена на нефть будет поступательно расти до 57 - 59 долларов за баррель. Бюджетная политика будет оставаться консервативной и основываться на действующем бюджетном правиле, ориентированном на минимизацию дефицита при цене на нефть в 40 долларов за баррель. Устойчивое превышение цены на нефть этого базового уровня не приведет к ослаблению бюджетного правила. В этих условиях расходы федерального бюджета продолжат сокращаться в реальном выражении в 2018 - 2019 годах, после чего бюджетные ограничения несколько ослабнут.

Показатели	Неравномерность роста				
	прирост к предыдущему периоду, очищенный от сезонного фактора				
	2017				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год
ВВП	0,7	1,1	-0,1	-0,3	
к соответствующему периоду прошлого года	0,5	2,5	1,8	1,2	1,5
Промышленное производство	-1,7	3,0	-1,9	-1,2	1,0
Инвестиции в основной капитал	-0,8	1,4	-0,2	5,4	4,4
Оборот розничной торговли	1,2	1,0	1,1	-0,4	1,2
Строительство	-3,7	-0,9	2,1	1,1	-1,4
Реальные располагаемые доходы	3,8	-4,4	0,0	0,0	-1,7

#### Цены на нефть Urals: катание на горках

- Рост цен до 62 \$ / барр. в 2018 г. в результате дефицита нефти на мировом рынке из-за ограничения добычи ОПЕК+
- Снижение цен в 2019 г. до 50-55 \$ / барр. за счет окончания действия соглашения ОПЕК+ и роста добычи сланцевой нефти в США с последующим повышением до 57-59 \$ / барр. в 2020-2021 гг. на фоне растущего спроса

Сценарий	2017	2018	2019	2020	2021
Базовый ВЭБ	53	62	53	57	59



**Позитивный потенциал роста и риски неопределенности****Факторы роста**

- Цены на нефть, даже при ожидаемом снижении в 2019 г., находятся на достаточно комфортном для России уровне
- Рост мировых рынков и прекращение укрепления рубля создают возможность для увеличения российского экспорта
- Высокий уровень прибыли и сбережений как предпосылка активизации инвестиционного роста
- Не учитываемые официальной статистикой доходы населения могут создать условия для дальнейшего роста потребления
- Снижение процентных ставок позволит увеличить объемы кредитования предприятий и населения, прежде всего, по линии ипотечного кредитования
- ЧМ по футболу даст значимый прирост внешнего туризма, розницы и услуг в 2018 г.

**Барьеры роста**

- Негативный эффект сокращения госинвестиций и гособоронзаказа
- Выполнение Указов Президента по заработным платам бюджетников поддержит рост доходов и спроса в 2018 г., но даст негативный эффект в 2019 г.
- Из-за высокой неопределенности инвестиционная активность частного бизнеса остается недостаточно сильной, несмотря на возросшую прибыль
- В реальном выражении процентные ставки остаются чрезмерно высокими

Денежная политика будет постепенно смягчаться при нахождении инфляции на уровнях около 4%, но при этом оставаться относительно жесткой - в реальном выражении уровень ключевой ставки не будет опускаться ниже 2,0 - 2,5%.

Заметным фактором развития экономики будет Чемпионат мира по футболу в России. Если в 2018 году он даст позитивный вклад в рост экономики за счет внешнего туризма, роста розницы и услуг, то в 2019 году - сыграет в обратную сторону, понизив темпы роста за счет высокой базы.

Выполнение майских Указов Президента по индексации заработной платы бюджетников поддержит рост доходов в 2018 году, но также даст негативный эффект в 2019 году. При отсутствии новых приоритетов политики

заработной платы в последующие годы предполагается, что будет сделана ставка на удержание заявленных ранее соотношений заработной платы в бюджетном секторе и средней зарплаты по регионам.

**3.4.2. ПЕРИОД ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Параметр, позволяющий оценить справедливую рыночную стоимость объекта и сроки его окупаемости, – коэффициент капитализации, то есть отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому годовому доходу. Эксперты считают, что это один из универсальных критериев, который позволяет инвесторам оценивать инвестиционную привлекательность различных проектов и, таким образом, выбирать для себя наиболее интересные объекты с целью финансирования.

Предприниматели считают, что средние сроки окупаемости коммерческих объектов не должны превышать 5-8 лет, в то время как для США и Европы разумным считается показатель в 10-15 лет. Между тем, размещая свои инвестиции в нашу недвижимость, иностранцы также рассчитывают на скорую окупаемость. Сейчас многие зарубежные инвесторы снова начали присматриваться к нашим объектам, и те, кто ведет активный поиск объектов коммерческой недвижимости, ориентируются на сроки окупаемости от 7 до 9 лет.

В то же время, чем выше класс объекта, тем дольше окупаются вложенные в него инвестиции. Объясняется это тем, что несмотря на более высокие ставки в таких зданиях, затраты на строительство и эксплуатацию объекта значительно выше. Если объект высококлассный, имеет хороших арендаторов, понятную историю на рынке, у него отличное местоположение, то его окупаемость обычно выше, чем у аналогичного, но с худшими критериями. Даже если рассматривается один и тот же класс. Например, в Москве инвестиции в офисный объект класса А, который полностью занят добросовестными арендаторами, можно отбить за 9-10 лет. При этом класс В окупается в пределах 7-10 лет, а столичный бизнес-центр класса С – примерно за 7 лет. В регионах сроки окупаемости на порядок меньше, из чего следует, что и качество недвижимости в регионах хуже, чем в Москве. Это и неудивительно. До кризиса, в условиях дефицита коммерческих площадей, покупатели и арендаторы закрывали глаза на такие неудобства, как отсутствие парковки и прочие недостатки. Но и сегодня новых качественных площадей на рынке не появилось.

Что касается срока окупаемости земельных участков под размещение объектов коммерческого назначения, то он напрямую зависит от срока окупаемости самого проекта в зависимости от сегмента недвижимости плюс срок строительства данного объекта (при необходимости возводить объект «с нуля»).

Многие профессионалы считают, что процесс увеличения сроков окупаемости, который неизбежен, станет хорошим индикатором устойчивости экономики и рынка.

Сегмент недвижимости	Срок окупаемости, лет
Склады	7 – 10
Офисы	5 – 10
Торговые центры	5 – 10
Гостиницы	7 – 11
Квартиры	14 – 26
Земельные участки под размещение объектов коммерческого назначения	от 5 лет
Земельные участки под строительство квартир	от 14 лет
Земельные участки под сельскохозяйственное использование	от 10 лет

### 3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ (ПРОГНОЗЫ) ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

События на Украине 2014 года привели к сильнейшему за последние 50 лет политическому и экономическому давлению на Россию, с детонировали обрушение мировых цен на нефть и вызвали падение курса рубля. В этих условиях у России исключены возможности накопления золото-валютных резервов, позволявших в прошедшие годы решать бюджетные задачи, социальные проблемы и выполнять экономические программы. Участие и успехи России в войне Сирии против ИГ с одной стороны усиливают авторитет страны в мире, с другой – все больше приводят к противодействиям и экономической изоляции от США и стран запада. Переориентация на страны азиатско-тихоокеанского региона потребует времени и дополнительных затрат. Оставшиеся от времен СССР структура отраслей и активы, частично разрушенные за годы "перестройки", и сложившийся низкий уровень технологичности многих ключевых производств обнаруживают наше серьезное отставание от развитых экономик мира. По мнению многих специалистов, учитывая политические события и структурные проблемы в экономике, экономическое положение в ближайшие 3 - 5 лет будет напряженным и полностью зависеть от политики руководства страны.

Эксперты не ожидают существенного оживления инвестиционного рынка и в первой половине 2018 года, что связано с сохраняющейся нехваткой кредитных ресурсов и пересмотром в целом всего подхода кредитования физических и юридических лиц, вызванного негативными последствиями в экономике страны введенными против России и российских компаний санкций со стороны США и Европейских стран, которые ввели в стагнацию российскую экономику и на сегодняшний день наблюдается нестабильная обстановка по всем финансовым институтам – банковский сектор, финансовый сектор, сектор розничных и оптовых продаж, топливно-энергетический сектор и др. В то же время характерные для периода первых лет после экономического кризиса 2008 года – с 2009 по 2010 года исключительно пессимистичные настроения инвесторов сегодня постепенно сменяются более прагматичными оценками ситуации, некоторые инвесторы выражают заинтересованность в приобретении российских активов по снизившимся ценам, что говорит о том, что это временный спад, после которого неминуемо должен произойти рост в российской экономике. Поэтому к концу 2018 года (в частности 3-4-м квартале) мы можем стать свидетелями значительного улучшения макроэкономической конъюнктуры и очередной переоценки инвестиционных рисков, а далее вполне можно ждать некоторого оживления на рынке купли-продажи инвестиционных активов. В ближайшее время весь цивилизованный мир ждет смягчения или даже отмены введенных экономических санкций против России и тогда появятся реальные признаки оживления мировой экономики, что повлечет даже не постепенное, а гиперактивное возвращение на российский рынок недвижимости (и земельных участков в частности) крупных институциональных инвесторов и банковских структур.

Тем не менее, на сегодняшний день, в условиях сложившейся экономической неопределенности и слабого рубля, по инерции прошлых лет, сохраняется спрос на высоколиквидные качественные небольшие объекты недвижимости. Востребованы земельные участки на территориях с высокой плотностью застройки, развитой инженерной и транспортной инфраструктурой, высоким кадровым потенциалом, высокой обеспеченностью источниками энергии. Сохраняется интенсивность застройки городской и поселковых территорий многоэтажными жилыми зданиями, торговой и офисной недвижимостью, сохраняется потребность расширения черты поселений. Развиваются областные центры и пригородные территории, ведется строительство и реконструкция объектов, связанных с развивающимися отраслями экономики, строятся коммунальные объекты, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, ведется новое строительство многоквартирных и индивидуальных жилых домов.

Что касается ставок аренды и цен купли-продажи рассматриваемого сегмента недвижимости (офисно-торговые и производственно-складские помещения), то их падение приостановится. Снижение может составить еще 3-5%, но дальше собственники будут идти только на косвенные уступки вроде схем оплаты в виде процента с оборота. Однако уровень арендных ставок и цен уже не будет снижаться так существенно, поскольку все арендаторы и покупатели, которые хотели договориться с собственниками, уже это сделали. Возможно дальнейшее снижение суммарного арендного сбора за счет роста доли договоров, заключенных по схеме «арендная плата — процент с розничного оборота», и дальнейшего снижения платежеспособности населения (соответственно, и оборота розничной торговли)».

Уровень вакантных площадей пока останется прежним — новые объекты будут открывать и при 70%-ной загрузке. Несмотря на то, что сейчас процесс увеличения доли свободных площадей продолжается, специалисты ожидают всплеска активности ритейлеров, традиционно связанного с осенним ростом потребительских расходов со стороны населения.

В качестве источников информации используемой в настоящем отчете послужили данные предоставленные:

1. Риэлторскими компаниями.
2. Оценочными компаниями.
3. Информационно-аналитические материалы из сети Интернет (<http://investbag.com/investitsii-v-nedvizhymost/rynok-kommercheskoj-nedvizhivosti-2015.htm>, <http://www.bn.ru/articles/2011/03/21/81345.html>, [http://finance.sitcity.ru/text\\_2904205008.phtml?p\\_ident=lttext\\_2904205008\\_p\\_0812053204](http://finance.sitcity.ru/text_2904205008.phtml?p_ident=lttext_2904205008_p_0812053204), <http://www.more-ofisov.ru/novosti/reyting-naibolee-dokhodnykh-segmentov-nedvizhivosti.html>, <http://baikalfinans.com/nedvizhivost/dohodnyie-doma-perspektiva-ryinka-nedvizhivosti-v-rossii.html>, <http://www.bmetr.ru/press/analitika>, [http://arsagera.ru/my\\_ne\\_rabotaem\\_s\\_klientom\\_esli\\_on\\_ne\\_znaet\\_osnov\\_investirovaniya\\_kuda\\_i\\_kak\\_investirovat/perspektivy\\_investirovaniya\\_v\\_rynok\\_nedvizhivosti\\_rossii/](http://arsagera.ru/my_ne_rabotaem_s_klientom_esli_on_ne_znaet_osnov_investirovaniya_kuda_i_kak_investirovat/perspektivy_investirovaniya_v_rynok_nedvizhivosti_rossii/), [http://www.gazeta.ru/realty/2013/01/24\\_a\\_4939121.shtml](http://www.gazeta.ru/realty/2013/01/24_a_4939121.shtml), [http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/Opred\\_arend\\_zem.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Opred_arend_zem.pdf), <https://zdanie.info/2393/2467/news/11522> и др.)

### **3.6. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

В настоящем разделе оценщик считает необходимым отобразить, что среди факторов, которые не относятся к объектам оценки, но влияют на их стоимость, является общая социально-экономическая ситуация в стране и регионе (г.Москва и Московская область) в отдельности. Анализ социально-экономической ситуации оценщиком произведен ранее (см. п.3.1.1 и п.3.1.2 настоящего отчета). Иных внешних факторов, необходимых отобразить в рамках настоящего раздела, оценщиком не обнаружено.

### **3.7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ИСПОЛЬЗОВАВШИХСЯ ДАЛЕЕ В ОТЧЕТЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ, И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

Основными ценообразующими факторами, которые использует оценщик в рамках настоящего Отчета, при определении рыночной стоимости объектов оценки являются:

- 1) вид недвижимости.
- 2) размер (площадь, строительный объем).
- 3) необходимость (возможность) торга (перевод цен предложения в цену сделки).
- 4) время выставления на продажу (срок экспозиции).
- 5) местоположение (расположение относительно района (ценовое зонирование в пределах города (области)).
- 6) отделка (физическое состояние).
- 7) наличие отопления.
- 8) наличие ж/д ветки.
- 9) наличие низкотемпературных / холодильных камер.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ:**

##### **1) Вид недвижимости.**

Не секрет, что рыночная стоимость недвижимого имущества вне зависимости от предназначения (жилое или нежилое) имеет свой диапазон цен, который зависит от его назначения и типа. В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по оцениваемым объектам недвижимого имущества. Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др.

##### **2) Размер (площадь, строительный объем).**

Рыночная стоимость недвижимого имущества вне зависимости от предназначения (жилое или нежилое) имеет свой диапазон цен, который зависит от его размеров (площадь, строительный объем). В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по оцениваемому объекту недвижимого имущества, в зависимости от его площади / строительного объема. Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др.

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объектов оценки.

Если мы берем во внимание общий строительный объем объекта недвижимости, то он сильно влияет на расчет в основном при определении рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода. В рамках затратного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки используются материалы по определению стоимости строительства согласно Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости предназначены для переоценки основных фондов (УПВС) (утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.). А также соответствующие индексы пересчета в цены сегодняшнего времени:

- Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983г. N94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек». (Коэффициент перехода цен 1969г. в цены 1984г., И<sub>69-84</sub>);

- Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990г. N14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих затрат в строительстве» (Коэффициент перехода цен 1984г. в цены 1991г., И<sub>84-91</sub>);

- Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 15.10.2004 г. № ВА-5079/06 «О порядке применения сметно-нормативной базы 2001 года при составлении сметной документации и расчетов за выполненные строительно-монтажные работы» (Коэффициент перехода цен 1991 г. в цены 2001 г., И<sub>1991-2001</sub>);

- Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 13606-ХМ/09 от 04 апреля 2018 г. (Коэффициент перехода цен 2001 г. в цены на дату оценки, И<sub>2001-2018</sub>).

Если мы берем во внимание общую площадь объекта недвижимости, то она сильно влияет на расчет в основном при определении рыночной стоимости недвижимости в рамках сравнительного и доходного подходов.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и 302025, г.Орел, Московское шоссе, д.137

прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., корректировка на размер может быть значительной. Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно площади объектов подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

### 3) Необходимость (возможность) торга (перевод цен предложения в цену сделки).

Рыночная стоимость недвижимого имущества вне зависимости от предназначения (жилое или нежилое) имеет свой диапазон цен, который зависит от возможности торговаться с потенциальным собственником. В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по оцениваемым объектам недвижимого имущества, в зависимости от их ценовой характеристики. Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др. Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объектов оценки.

В подавляющем большинстве случаев отсутствует возможность использовать данные по реальным сделкам, поэтому используется информация, которая обычно достаточно полно представлена в различных внешних источниках информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. В данном случае используется методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и поэтому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Реальные сделки по купле-продаже и ли аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Как уже отмечалось, доступными для анализа являлись цены предложений.

Поскольку для рынка недвижимости Московского региона (г.Москва и Московская область) разница в ценах по реально совершенным сделкам и предложений составляет 3-20%, на начальном этапе корректировки был учтен этот фактор. Корректировка принята как наиболее вероятная между минимальной и максимальной величиной по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца для всех аналогов (с учетом вознаграждения риэлтора 3 – 5%). Размер (величина) данной корректировки берется согласно данным коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (скидка на торг) исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г.

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно скидки на торг подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

### 4) Время выставления на продажу (срок экспозиции).

Рыночная стоимость недвижимого имущества вне зависимости от предназначения (жилое или нежилое) имеет свой диапазон цен, который зависит от времени выставления на продажу. Чем больше прошло времени с момента выставления объекта в открытом доступе, тем больше вероятность, что необходимо вводить соответствующие корректировки. Поправка вводится для учета изменений тенденций рынка со времени совершения сделки по продаже/предложения (или аренде) к совершению сделки сопоставимого объекта до даты оценки.

Не секрет, что для каждого типа недвижимости есть свой оптимальный срок экспозиции (нахождения на рынке).

В рамках настоящего отчета нами применялась следующая градация по данному ценообразующему фактору исходя из информации собранной оценщиком самостоятельно (за период деятельности с 2002 по 2018 года) относительно срока экспозиции на рынке недвижимости, относительно каждого типа недвижимости:

№ п/п	Наименование	Срок экспозиции ниже среднего	Обычный («нормальный») срок экспозиции	Срок экспозиции выше среднего
1	Жилая недвижимость (квартиры)	До 3 – 4-х недель	От 4-х недель до 4-х месяцев	Свыше 4-х месяцев
2	Жилая недвижимость (частное домовладение)	До 2-х месяцев	От 2-х до 18 месяцев	Свыше 6-ти месяцев
3	Коммерческая недвижимость (административно-торгового назначения, производственно-складского назначения) в областном центре и ближайшем пригороде, а также крупных населенных пунктах (Ливны, Мценск)	До 2-х месяцев	От 2-х до 18 месяцев	Свыше 6-х месяцев
4	Коммерческая недвижимость (административно-торгового назначения)	До 2-х месяцев	От 2-х до 18 месяцев	Свыше 18-ти месяцев

	назначения, производственно-складского назначения) за пределами областного центра, в т.ч. ближайшего пригорода			
5	Земельные участки под ИЖС (в областном центре, ближайшем пригороде и районах наиболее популярных у местного населения (например, земельные участки у реки, озера, леса и т.п.)	До 2-х месяцев	От 2-х до 18 месяцев	Свыше 18-ти месяцев
6	Земельные участки под ИЖС за пределами областного центра, в т.ч. ближайшего пригорода)	До 4-х месяцев	От 4-х до 12 месяцев	Свыше 12-ти месяцев
7	Земельные участки под размещение объектов коммерческого назначения (в областном центре, ближайшем пригороде)	До 2-х месяцев	От 2-х до 18 месяцев	Свыше 18-ти месяцев
8	Земельные участки под размещение объектов коммерческого назначения за пределами областного центра, в т.ч. ближайшего пригорода	До 2-х месяцев	От 2-х до 18 месяцев	Свыше 18-ти месяцев
9	Земельные участки для сельскохозяйственного использования	До 3-х месяцев	От 3-х до 12 месяцев	Свыше 12-ти месяцев

Необходимо отметить, что потенциальный покупатель рассматривающий объект, выставленный на продажу, обычно принимает решение не сразу, а спустя какое-то время (так называемое «время на обдумывание») включающее в себя:

- период сбора информации по выставленному объекту в свободном доступе (СМИ, Интернет),
- период сбора информации по Продавцу, выставившему объект на продажу (в т.ч. информация о надежности Продавца, его коммерческом рейтинге),
- период анализа информации по иным объектам, выставленным на продажу,
- период подготовки информационного запроса потенциальному Продавцу (в т.ч. время на переговоры, осмотр, подготовка, составления и проведение при необходимости конкурсной документации).

Во-первых, срок экспозиции зависит от цены объекта и соответствия заявленной стоимости реалиям рынка. Если стоимость объекта будет выше аналогичных рыночных предложений, то срок экспозиции существенно затянется. Однако если цена будет занижена, то это, во-первых, вызовет сомнения потенциальных покупателей по поводу юридической чистоты предполагаемой сделки, а во-вторых, будет невыгодно продавцу. Поэтому, реальная рыночная стоимость отражает не только фактор спроса и предложения, но и срок его реализации.

Во-вторых, не стоит забывать о том, что важную роль в сокращении сроков экспозиции объекта играет реклама. Если у выставленного на продажу / аренду объекта имеется хорошая рекламная кампания в разных видах СМИ (в т.ч. в сети Интернет), это привлечет внимание многих потенциальных покупателей / арендаторов, а следовательно, вероятность того, что можно выгодно и в разумные сроки его продать (сдать в аренду).

Фактически срок экспозиции имущества является основополагающим фактором, существенно влияющим на все остальные факторы как в сторону усиления их воздействия, так и ослабления. Очевидно, что при увеличении планируемого срока экспозиции появляется больше реальных возможностей для использования эффективных маркетинговых мероприятий, нивелирования негативного влияния краткосрочных конъюнктурообразующих факторов и т.д.

Подводя итог можно сказать, что срок экспозиции объектов недвижимости на рынке зависит от востребованности данного сегмента на рынке, цены, физического состояния и возможности приобрести данный объект по правилу «здесь и сейчас», без возможных ограничений по сроку его приобретения.

### **5) Местоположение (статус населенного пункта, расположение относительно «красной линии», местоположение в пределах города).**

Рыночная стоимость недвижимого имущества вне зависимости от предназначения (жилое или нежилое) имеет свой диапазон цен, который зависит от его местоположения (расположения относительно района (ценовое зонирование в пределах города (области)). В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по оцениваемым объектам недвижимого имущества, в зависимости от их местоположения (расположения относительно района (ценовое зонирование в пределах города (области)). Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др.

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объектов оценки.

К факторам местоположения относятся:

А) Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Б) Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

В) Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен в зависимости от его местоположения (расположения относительно района (ценовое зонирование в пределах города (области)), является важной задачей. Размер (величина) данной корректировки берется согласно коллективным экспертным оценкам характеристик

рынка недвижимости исходя данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г.

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно ценового зонирования по районам подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

#### **6) Наличие отдельного входа.**

Рыночная стоимость недвижимого имущества зависит от такого ценообразующего фактора как наличие отдельного входа. В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по оцениваемым объектам недвижимого имущества, в зависимости от наличия отдельного входа. Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др.

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объектов оценки.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки и «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г.

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно наличия отдельного входа подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

#### **7) Физическое состояние (физическое состояние объекта/здания, отделка помещений).**

Рыночная стоимость недвижимого имущества вне зависимости от предназначения (жилое или нежилое) имеет свой диапазон цен, который зависит от его отделки (физического состояния). В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по оцениваемым объектам недвижимого имущества, в зависимости от их отделки (физического состояния). Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др.

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объектов оценки.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г.

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно отделки подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

#### **8) Наличие отопления.**

Рыночная стоимость недвижимого имущества в частности производственно-складского назначения имеет свой диапазон цен, который зависит от наличия в нем отопления. В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по каждому из оцениваемых объектов недвижимого имущества, в зависимости от наличия данного фактора. Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др.

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объектов оценки.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г.

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно наличия

отопления подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

#### **9) Наличие ж/д ветки.**

Рыночная стоимость недвижимого имущества в частности производственно-складского назначения имеет свой диапазон цен, который зависит от возможности использовать ж/д ветку. В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по каждому из оцениваемых объектов недвижимого имущества, в зависимости от наличия данного фактора. Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др.

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объектов оценки.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки ««Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г.

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно наличия отопления подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

#### **10) Наличие низкотемпературных / холодильных камер.**

Рыночная стоимость недвижимого имущества в частности производственно-складского назначения имеет свой диапазон цен, который зависит от наличия в нем низкотемпературных / холодильных камер. В рамках настоящего Отчета оценщиком самостоятельно произведен анализ рынка по каждому из оцениваемых объектов недвижимого имущества, в зависимости от наличия данного фактора. Анализ произведен на основе данных опубликованных на сайтах <https://www.avito.ru>, <http://www.moyareklama.ru> и др.

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объектов оценки.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г.

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно наличия отопления подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

### **УСЛОВИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ:**

Вышеуказанные диапазоны основных ценообразующих факторов, которые были применены оценщиком в рамках настоящего отчета и которые проанализированы в рамках настоящего раздела Отчета об оценке по мнению оценщика могут (будут) достигать заданных значений при условии:

- сохранения стабильности в экономических показателях региона и в целом РФ,

- минимального роста или стабильности в ценовых показателях на объекты недвижимого имущества в целом.

В случае, если изменится конъюнктура рынка, произойдет массовый обвал или наоборот повышение цен, кардинально изменятся основные макроэкономические показатели региона (Московский регион) или в целом всей страны, то значения применяемых корректировок (диапазонов) может быть иным. Каким конкретно – сейчас достаточно сложно спрогнозировать, в силу того, что:

С одной стороны, сказываются негативные последствия в экономике страны введенными против России и российских компаний санкций со стороны США и Европейских стран, которые ввели в стагнацию российскую экономику и на сегодняшний день наблюдается нестабильная обстановка по всем финансовым институтам – банковский сектор, финансовый сектор, сектор розничных и оптовых продаж, топливно-энергетический сектор и др.

С другой стороны, характерные для периода первых лет после экономического кризиса 2008 года – с 2009 по 2010 года исключительно пессимистичные настроения инвесторов сегодня постепенно сменяются более прагматичными оценками ситуации, некоторые инвесторы выражают заинтересованность в приобретении российских активов по снизившимся ценам, что говорит о том, что это временный спад, после которого неминуемо

должен произойти рост в российской экономике. Многие эксперты отмечают, что введенные против России западными странами экономические санкции в 2014 году практически не смогли в целом повлиять на настроение основной массы населения относительно политического и экономического будущего страны и пути развития предложенного Президентом РФ и Правительством РФ, что в свою очередь является основным призывом к финансовому и политическому благополучию России.

### 3.8. АНАЛИЗ ЭКСПЕРТНОГО МНЕНИЯ НА СООТВЕТСТВИЕ РЫНОЧНЫМ УСЛОВИЯМ

Сегодня российский оценщик в отличие от своих западных коллег работает в условиях недостатка информации, и этот недостаток он вынужден компенсировать включением в расчеты собственных оценок параметров и характеристик рынка, которые затем используются в расчетах – так называемое «экспертное мнение».

Это прежде всего относится к поправочным коэффициентам, отражающим влияние на основные ценообразующие факторы. Неоправданно завышенная субъективная составляющая ставит под сомнение объективность и достоверность итоговой оценки, заявляемой оценщиком в отчете. В некоторой степени можно преодолеть эту проблему, если использовать коллективные экспертные оценки, отражающие мнение большой группы профессиональных специалистов. В данном случае речь идет о параметрах и характеристиках, не имеющих сильно выраженных региональных и индивидуальных особенностей оцениваемого объекта. Это позволяет сформировать общее мнение в виде устойчивых показателей, которыми смогут пользоваться оценщики при решении своих конкретных задач.

Методы экспертных оценок – это методы организации работы со специалистами-экспертами и обработки мнений экспертов, выраженных в количественной и/или качественной форме с целью формирования коллективного экспертного мнения, которое в последующем может использоваться при принятии решений. В данном случае коллективное экспертное мнение относится к установлению определенных характеристик рынка, которые чаще всего трудно, а иногда и в принципе невозможно выявить объективными методами, опираясь лишь на соответствующие данные рынка.

При этом опыт, знания и интуиция специалистов, соединенные с научно обоснованной процедурой формализации этих знаний и последующей корректной обработкой, позволяют в некоторой степени преодолеть известные трудности, связанные с недостатком рыночной информации.

Существует множество методов получения экспертных оценок. В одних с каждым экспертом работают отдельно, он даже не знает, кто еще является экспертом, а потому высказывает свое мнение независимо от авторитетов. В других случаях экспертов собирают вместе, при этом эксперты обсуждают проблему друг с другом, учатся друг у друга, и в процессе этого неверные мнения отбрасываются.

Существуют методы, в которых число экспертов фиксировано и таково, чтобы статистические способы проверки согласованности мнений и их последующие усреднения позволяли принимать обоснованные решения. В других же методах число экспертов, напротив, растет в процессе проведения экспертизы, например, при использовании метода "снежного кома".

В открытой печати практически не публикуются работы, содержащие конкретные результаты экспертных опросов, касающихся рынка транспортных средств да и в целом движимого имущества.

При подготовке настоящего отчета единственным подтверждением экспертных оценок по недвижимому имуществу, которые оценщик смог самостоятельно изучить и применить является Исследования опубликованные Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г.

Так 8 (восемь) из 10 (десяти) основных ценообразующих параметров, применяемых в рамках отчета, а именно:

- размер (площадь, строительный объем).
- необходимость (возможность) торга (перевод цен предложения в цену сделки).
- местоположение (расположение относительно района (ценовое зонирование в пределах города (области)).
- техническая оснащенность и функциональные особенности (коммуникации).
- отделка (физическое состояние).
- наличие отопления.
- наличие ж/д ветки.
- наличие низкотемпературных / холодильных камер,

использованы исходя из Исследования опубликованные Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., где диапазон цен указанный в нем используется в рамках отчета в сравнительном и доходном подходах, а также на основе данных согласно Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости предназначены для переоценки основных фондов (УПВС) (утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.). А также соответствующие индексы пересчета в цены сегодняшнего времени:

- Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 «Об утверждении индексов изменения сметной



стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек». (Коэффициент перехода цен 1969г. в цены 1984г., И<sub>69-84</sub>);

- Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990г. N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих затрат в строительстве» (Коэффициент перехода цен 1984г. в цены 1991г., И<sub>84-91</sub>);

- Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 15.10.2004 г. № ВА-5079/06 «О порядке применения сметно-нормативной базы 2001 года при составлении сметной документации и расчетов за выполненные строительно-монтажные работы» (Коэффициент перехода цен 1991 г. в цены 2001 г., И<sub>1991-2001</sub>);

- Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 13606-ХМ/09 от 04 апреля 2018 г. (Коэффициент перехода цен 2001 г. в цены на дату оценки, И<sub>2001-2018</sub>).

Обоснование используемых остальных 2 (двух) основных ценообразующих параметров, применяемых в рамках настоящего отчета, а именно:

- вид недвижимости.

- время выставления на продажу (срок экспозиции).

соответствию рыночным условиям невозможно произвести на основании коллективных экспертных оценок опубликованных в открытой печати. Поэтому в рамках настоящего отчета оценщик экспертно определял каждый из этих показателей исходя из опыта оценщика, анализа информации полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, анализа рынка, анализа информации в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года.

Так, по ценообразующему параметру «вид недвижимости» исходя из анализа рынка (см. ранее в настоящем отчете) данные виды сегмента недвижимого имущества в достаточном количестве присутствуют на рынке недвижимости. Поэтому оценщик полагает, что используемые в рамках настоящего отчета экспертные суждения в рамках используемых подходов по ценообразующему параметру «вид недвижимости» и стоимостной характеристикой схожей с оцениваемым объектом соответствует рыночным условиям.

По ценообразующему параметру «время выставления на продажу (срок экспозиции)» исходя из анализа рынка (см. ранее по тексту настоящего отчета) анализ экспертного мнения на соответствие рыночным условиям, по мнению оценщика, произвести наиболее проблематично. Связано это с тем, что данный параметр носит более субъективный характер при проведении расчетов, но тем не менее, использование данной корректировки необходимо, поскольку необходимо определить стоимость в текущем состоянии. Поскольку при подборе аналогов в рамках настоящего отчета были использованы аналоги выставленные на продажу в течении относительно недавнего периода времени (апрель – июнь 2018 года), и внесения корректировок по данному показателю не требуется, то соответственно размер применяемой нулевой корректировки в рамках экспертного суждения соответствуют рыночным условиям, поскольку данные проценты корректировки позволяют привести в соответствие стоимость объекта оценки к стоимости объекта аналога.

## **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

### **4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Затратный подход при оценке имущества основывается на том, что в качестве стоимости оцениваемых объектов принимаются затраты на его изготовление. Для оценки объектов серийного или крупносерийного производства затратный подход в большинстве случаев неприемлем. Это связано с тем, что изготовление одного объекта – единичное производство, удельные затраты в котором на изготовление в несколько раз выше чем при серийном производстве. Затратный подход может быть использован при оценке переоборудованных машин и механизмов, объектов изготовленных в порядке индивидуального творчества, при восстановлении раритетных объектов.

Оценивая собственность с точки зрения затрат на ее создание, оценщик сначала определяет стоимость воспроизведения ранее выполненных улучшений, затем вычитает износ, а в конце добавляет вычисленную стоимость земельного участка. Итогом является расчетная стоимость имущества, полученная затратным подходом.

Затратный подход, прежде всего, основывается на принципах воспроизводства или замещения и предполагает то, что инвестор, проявляя должную благо разумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение участка под строительство и возведение аналогичного (по назначению и качеству) объекта в установленных временных границах.

Последовательное применение принципов оценки затратным подходом позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость – существенно различные понятия. В

области недвижимости применение затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев полученная затратным подходом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

Стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = CZ + (ПВС - И),$$

где **CZ** – стоимость земельного участка,

**ПВС** – полная восстановительная стоимость объекта оценки,

**И** – накопленный (совокупный) износ объекта.

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемых объектов в его существующем состоянии или воспроизведение его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение психологически оправдано, так как типичный покупатель не заплатит за объект больше по сравнению с затратами на приобретение аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями. Базой расчетов в затратном подходе является определения стоимости восстановления или стоимости замещения, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате совокупного износа (физического, функционального и внешнего).

Совокупный износ определяется по формуле:

$$C_{и} = 1 - (1 - I_1) \times (1 - I_2) \times (1 - I_3),$$

где: **I<sub>1</sub>** – износ физический;

**I<sub>2</sub>** – износ функциональный;

**I<sub>3</sub>** – износ внешний.

Под *стоимостью восстановления* объекта оценки понимается либо стоимость воспроизводства его полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость приобретения нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам тоже в текущих ценах.

Под *стоимостью замещения* оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения нового аналогичного объекта максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам в текущих ценах.

## 4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Учитывая, что данный подход оценки недвижимости основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным. В силу того, что рассматриваемый подход использует данные о сделках на рынке, его еще называют рыночным.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом. Например, применительно к рынку жилой недвижимости, офисных помещений данный принцип означает, что если объект может быть заменен на рынке, то его стоимость обычно устанавливается на уровне затрат на приобретение недвижимости равной степени привлекательности при допущении, что не понадобится много времени на осуществление замены. Мнение о том, что недвижимость можно продать за любую цену, если

продавец может позволить себе достаточно долго ждать покупателя, который готов будет купить данный объект за любую цену, в большинстве случаев является ошибочным. Недвижимость, внесенная в листинг на продажу по цене, значительно превышающей рыночную стоимость, обычно остается непроданной, вне зависимости от того, как долго она была выставлена на продажу. Принцип замещения обеспечивает основу той предпосылки, что рыночная стоимость, указанной информированными покупателями и продавцами для сопоставимой по важнейшим характеристикам недвижимости.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информационный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. На первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно.

2. На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

3. На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

4. На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Далее в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

Сегментирование рынка - это процесс разбивания рынка на секторы (сегменты). Разбивание происходит на сектора, имеющие сходные объекты и субъекты.

Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению. Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации. Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях. Срок экспозиции - это время, которое объект должен находиться на рынке, для того, чтобы быть проданным. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка.

**Независимость субъектов сделки.** Если покупатель и продавец находятся в родственных отношениях, либо являются представителями холдинга и независимой дочерней компании, либо имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность, сделки между ними обычно заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения.

**Инвестиционная мотивация.** Инвесторы должны иметь аналогичные мотивы, а объекты - аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. Так, покупка здания в целях организации в нем офиса не может использоваться в качестве аналога, если здание планируется использовать под гостиницу, т.к. ожидаемые потоки доходов и расходов будут иными.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- 1) Права собственности на недвижимость.
- 2) Условия финансирования.
- 3) Условия и время продажи.
- 4) Местоположение.
- 5) Физические характеристики.

### **1. Права собственности**

В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой.

### **2. Условия финансирования сделки**

Если условия финансирования сделки купли - продажи объекта недвижимости нетипичны (например в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

### **3. Условия продажи и время продажи**

То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

#### **4. Местоположение**

Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

#### **5. Физические характеристики**

Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

#### **Единицы сравнения**

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (цена за кв. м.), либо экономическая.

Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за сотку;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 кв. м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб. м.

В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.

#### **Классификация и суть поправок**

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

**ПОПРАВКИ**  
/ \  
**ПРОЦЕНТНЫЕ      СТОИМОСТНЫЕ (денежные)**

**Процентные поправки**, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

#### **Стоимостные поправки**

**а) Денежные поправки**, вносимые к единице сравнения (1 Га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправку на физическое состояние, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

**б) Денежные поправки**, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте "а".

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

#### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

#### **Метод парных продаж**

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

#### **Экспертные методы расчета и внесения поправок**

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

#### **Статистические методы расчета поправок**

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

*Анализ полученных расчетов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода к оценке недвижимости.*

Заключительным этапом сравнительного подхода к оценке недвижимости является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

1. Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины.
2. Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина и будет являться вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

### **4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В рыночной экономике недвижимость имеет товарную форму, выступая в качестве инвестиций. Любой инвестор рассмотрит возможные варианты инвестиций относительно их доходности и уровня риска. Поэтому определение рыночной стоимости объектов недвижимости через преобразование потока будущих доходов от ее эксплуатации является необходимостью при принятии решения об инвестировании. Темпы и перспективы развития рынка недвижимости, и прежде всего сегмента коммерческой недвижимости, требуют применения доходного подхода в оценке. Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации дохода используется только при доходной недвижимости, т.е. такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, полученных при ее продаже в будущем или залоге под ипотечный кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений и выгод.

Метод дисконтированных денежных потоков используется для определения текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и, возможно, дальнейшую продажу собственности.

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

Основным недостатком подхода является то, что он в отличие от двух других подходов оценки основан на прогнозных данных.

*Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из вышеперечисленных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того метода или методов, которые представляются наиболее надежными.*

#### **4.4 ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ПО МЕТОДИКЕ РАСЧЕТА ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ КАКОГО ЛИБО ИЗ ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ)**

Перед оценщиком поставлена задача, определить величину рыночной стоимости на объекта оценки без учета стоимости прав на земельный участок расположенный под ним (необходимый для его обслуживания).

Поскольку:

Во-первых, наилучшим использованием оцениваемого объекта является – по его прямому функциональному предназначению (см. пояснение ранее по тексту настоящего отчета).

Во-вторых, объект оценки представляет собой производственно-складской объект. Поэтому оценивать объект необходимо соответственно, подбирая аналогичные объекты в виде производственно-складских объектов.

В-третьих, вся необходимая информация для применения (использования) сравнительного и доходного подхода, у оценщика относительно объекта оценки имеется (т.е. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений),

то оценщик пришел к выводу, что в рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный и доходный подходы.

Что касается затратного подхода, то данный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки оценщиком не применялся, поскольку:

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Кроме того, согласно пп. б ст.24 ФСО № 7 «Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства» и пп. в ст.24 ФСО № 7 «Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

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 физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. В частности:

- у оценщика отсутствует достоверная информация о наличии конструктивных элементов, без которых улучшения не могут соответствовать современным стандартам,

- у оценщика отсутствует достоверная информации о наличии основных конструктивных элементов, не требующих замены или модернизации, которые еще могут выполнять свои функции, и соответствуют современным требованиям и ожиданиям рынка,

- у оценщика отсутствует достоверная информации о том, что в оцениваемом объекте отсутствуют конструктивные элементы, которые на данном этапе требуют текущего капитального ремонта.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным и целесообразным отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего отчета относительно объекта оценки, и использовать только сравнительный и доходный подходы.

## **5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Исходя из имеющейся информации и проведенных исследований, оценщик счел необходимым и достоверным применить метод прямого сравнения продаж. Подход по сравниваемым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке

стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- ◆ Сбор информации о рыночной стоимости аналогов объектов оценки на дату оценки. С этой целью были изучены базы данных риэлтерских фирм Московского региона (г.Москва и Московская область), и определена средняя рыночная стоимость объектов, аналогичных оцениваемому.
- ◆ внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки, с тем чтобы определить, за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

#### Основные этапы сбора рыночной информации

- Первичный анализ собранной информации
- Приведение собранной информации к единому виду
- Анализ и обработка собранной рыночной информации
- Досбор рыночной информации по недостающим классам, группам и т.д.
- Описание рыночной информации в разрезе факторов стоимости

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были осуществлены следующие шаги:

- изучение рынка продажи и отбор объектов недвижимости, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене продажи (запрашиваемой цене), физических характеристиках, местоположении и условиях продажи;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравниваемых;
- согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов недвижимости и вывод рыночной стоимости объекта оценки.

На этапе сбора и анализа исходных данных были использованы информационные материалы многих известных риэлторских компаний.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

### 5.1.2 ОПИСАНИЕ И ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В ходе изучения и анализа рынка недвижимости были подобраны аналоги сопоставимых с объектами оценки, общие характеристики которых приведены ниже. Все эти объекты предлагаются (лись) на продажу.

#### **ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В качестве объектов – аналогов подобраны производственно-складские объекты, предложенные к продаже. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади

цена за 1 м<sup>3</sup> строительного объема

цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящем отчете.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1м<sup>3</sup> здания или сооружения. В связи с тем, что оцениваемые объекты к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости коммерческого (торгового, офисного, производственно–складского) назначения продаются с указанием общей (продаваемой / сдаваемой) площади и цены за 1 м2.

Общая стоимость продажи (сдачи в аренду) определяется произведением величины цены предложения за 1 м2 и продаваемой (сдаваемой) площади. Для большинства объектов следует избегать установления цен, исходя из 1 м2 общей площади. Объекты редко настолько сходны по услугам и удобствам, чтобы их можно было сравнить просто по общей площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м2 общей или полезной площади. Если рассматривается доходная недвижимость (офисное или торговое здание), то полезной площадью считается площадь, предлагаемая к продаже / сдаче в аренду (не учитывается площадь лифтов, коридоров и т.д.).

Цена за 1 м2 чистой площади, подлежащей к продаже (сдаче в аренду), имеет преимущество перед ценой за 1 м2 общей площади. Данное преимущество состоит в том, что в первом случае непроизвольно используемая площадь, например, в холлах и лифтах, обычно не учитывается. Это позволяет оценщику учесть функциональное устаревание здания с менее эффективным дизайном. При продаже (сдаче в аренду) помещений участник сделки ориентируется на цену продаваемой (сдаваемой) 1 м2 общей площади для сопоставления цены продажи (сдачи в аренду) данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м2 общей полезной площади объекта (цена предложения к продаже / сдаче в аренду).

В рамках настоящего отчета, исходя из проведенного анализа рынка/сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, в качестве единицы сравнения берется типичная для помещений данного типа единица сравнения – общая площадь объектов.

**Примечание:** оценщик считает допустимым и целесообразным при определении рыночной стоимости по объектам оценки брать в качестве аналогов следующие объекты:

- во-первых, комплекс производственно-складских помещений,
- во-вторых, аналоги для расчета подбирались преимущественно из района месторасположения оцениваемого объекта или из сопоставимых районов (т.е. это Московский регион (г.Москва и Московская область)).

**Таблица - Описание объектов-аналогов по объектам оценки**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Земельный участок 10 соток кадастр 50:14:0030103:74. Складские помещения 400 м2, 30 м2 и 30 м2 . Можно под строительство дома. (ЛПХ). Адрес местонахождения: Московская область, Щелковский район, п.Литвиново, уч.#2-Д. 33 км от МКАД. По границе проходит магистральный газ. Центральный водопровод, электричество 12кв, асфальт до участка.	Земельный участок 50 сот. с помещением 1400 м2, расположенный в Раменском районе Московской области д.Клишева Расстояние от МКАД - 34 км Ближайший населенный пункт - д. Клишева Рядом с территорией есть все инженерные коммуникации: Электричество 100 кВт Трансформаторная подстанция на расстоянии 200 м с мощностью до 1,5 МВт Котельная на расстоянии 500 м от границы участка Водонапорная насосная скважина (артезианская) - на расстоянии 500 м от границы участка Газопровод по границе Категория земель-земли населённых пунктов Транспортная доступность МКАД 34 км М5 Новорязанское шоссе 15 км до Егорьевского шоссе 14 км пассажирская ж/д станция, Платформа 47 км, г. Раменское 1,9 км В ближайшем окружении поселок Совхоза Раменское Тепличный комплекс Завод Доширак Коя Участки подойдут под Производство (деревообработку, металлообработку и т.п.) Склад Овощехранилище (плодоовощную базу) Теплицы	Ангар металлический с коммуникациями 1000 кв.м.. Производственная база огорожена металлическим забором.
Назначение	Нежилое здание свободного назначения (с земельным участком)	Нежилое здание свободного назначения (с земельным участком)	Нежилое здание свободного назначения (с земельным участком)
Цена объекта, руб.	2 500 000,00	8 000 000,00	10 200 000,00
Общая площадь, кв.м	460,00	1 400,00	1 000,00
Условия прод/предл.	Предложение	Предложение	Предложение



Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Время прод/предл.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.
Адрес	Московская область, Щелковский район, п.Литвиново	Московская область, Раменский район, Заболотьевское с/пос, пос. Совхоза Раменское	Московская область, Белоозёрский, Воскресенский район, поселок городского типа имени Цюрупы
Этаж расположения	1-этажное нежилое здание	1-этажное нежилое здание	1-этажное нежилое здание
Инженерное оснащение	---	Электричество	Все основные виды коммуникаций подключены
Состояние внутренней отделки	Внутренняя отделка в удовлетворительном состоянии.	Внутренняя отделка в удовлетворительном состоянии.	Внутренняя отделка в удовлетворительном состоянии.
Общие примечания	В тексте объявления не указана подробная информация об инженерном оснащении и состоянии внутренней отделки. Данная информация получена оценщиком в результате телефонного опроса продавца.	В тексте объявления не указана подробная информация об инженерном оснащении и состоянии внутренней отделки. Данная информация получена оценщиком в результате телефонного опроса продавца.	В тексте объявления не указана подробная информация об инженерном оснащении и состоянии внутренней отделки. Данная информация получена оценщиком в результате телефонного опроса продавца.
Источник информации	Информационная база с сайта АВИТО: <a href="https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_854491474">https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_854491474</a> , тел. 8-905-703-02-47 (Юля)	Информационная база с сайта АВИТО: <a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1400_m_549662347">https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1400_m_549662347</a> , тел. 8-958-763-85-79 (Дмитрий)	Информационная база с сайта АВИТО: <a href="https://www.avito.ru/beloozorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1289228336">https://www.avito.ru/beloozorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1289228336</a> , тел. 8-958-498-19-29

**ПРИМЕЧАНИЕ:** Все выставляемые к продаже объекты имеют окончательную стоимость (с учетом всех налогов +/- торг).

Складское помещение 2 500 000 ₽

№ 854491474, размещено 25 июня в 12:31 4387 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 905 703-02-47

Написать сообщение

ИП Золотова Ю.С.  
Агентство  
На Avito с февраля 2015  
Завершено 2 объявления

10 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Юлия

Адрес  
Московская область, Щёлково,  
пос.литвиново

Площадь: 400 м²

Адрес: Московская область, Щёлково, пос.литвиново [Посмотреть карту](#)

Земельный участок 10 соток кадастр 50:14:0030103:74. Складские  
помещение 400 м2, 30 м2 и 30 м2 .  
Можно под строительство дома. (ЛПХ)  
Все складские помещения уберём. Адрес местонахождения: Московская  
область, Щёлковский район, п.Литвиново, уч.#2-Д.  
33 км от МКАД.  
По границе проходит магистральный газ. Центральный водопровод,  
электричество 12кв, асфальт до участка.

29 июня 2018 г.  
пятница

18:30  
29.06.2018

← → ↻ 🏠 [https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya\\_nevizhimost/skladsk](https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nevizhimost/skladsk) 110% ⋮ 📌 ⭐

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь ⭐ Вход и регистрация

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвиж...  Раменское


Все объявления в Раменском / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →






## Складское помещение, 1400 м<sup>2</sup>

№ 549662347, размещено 20 июня в 10:49 👁 611 (+3)

☆ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку

8 000 000 ₹
Ипотека в Тинькофф



Площадь: 1400 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Раменский район, Заболотьевское с/пос, пос. Совхоза Раменское Посмотреть карту

Земельный участок 50 сот. с помещением 1400 м2, расположенный в Раменском районе Московской области д.Клишева Расстояние от МКАД - 34 км Ближайший населенный пункт - д. Клишева Рядом с территорией есть все инженерные коммуникации: Электричество 100 кВт Трансформаторная подстанция на расстоянии 200 м с мощностью до 1,5 МВт Котельная на расстоянии 500 м от границы участка Водонапорная насосная скважина (артезианская) - на расстоянии 500 м от границы участка Газопровод по границе Категория земель-земли населённых пунктов Транспортная доступность МКАД 34 км М5 Новорязанское шоссе 15 км до Егорьевского шоссе 14 км пассажирская ж/д станция, Платформа 47 км, г. Раменское 1,9 км В ближайшем окружении поселок Совхоза Раменское Тепличный комплекс Завод Доширак Коя Участки подойдут под Производство (деревообработку, металлообработку и т.п.) Склад Овощехранилище (плодоовощную базу) Теплицы

8 958 763-85-79

Написать сообщение



«Агентство недвижимости МОИС»  
Агентство  
На Avito с сентября 2011 🏆

Контактное лицо  
Дмитрий

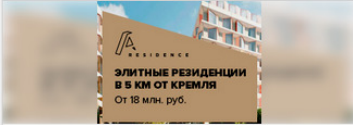
Адрес  
Московская область, Раменский район,  
Заболотьевское с/пос, пос. Совхоза  
Раменское

«Агентство недвижимости МОИС»

все операции с недвижимостью,  
Оформление документов любой  
сложности


89 объявлений агентства



**Апартаменты в ЖК "A-Residence"!**

Современная архитектура. Панорамное остекление. Отделка в подарок до 31 мая!

[a-residence.ru](http://a-residence.ru) 📌 Реклама



Пожаловаться

29 июня 2018 г. пятница
RU 🔊 🔌 🖨 17:36 29.06.2018

**Производственное помещение, 1000 м<sup>2</sup>** 10 200 000 ₽

№ 1289228336, размещено 8 июня в 13:33 178 (+6)

Оформить ипотеку в Тинькофф

Добавить в избранное Добавить заметку

8 958 498-19-29

Написать сообщение

Агентство недвижимости ООО "МилДом"  
Агентство  
На Avito с июля 2012

Контактное лицо  
Екатерина

Адрес  
Московская область, Белоозёрский, Воскресенский район, Московская область, посёлок городского типа имени Цюрупы

Агентство недвижимости ООО "МилДом"  
Все операции на рынке недвижимости: Купля-продажа, аренда, оформление наследства, юридическое сопровождение, оценка недвижимости, срочный выкуп.

195 объявлений агентства

Апартаменты в ЖК "А-Residence!"  
Современная архитектура. Панорамное

29 июня 2018 г. пятница

18:41 29.06.2018

### 5.1.3 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. При этом корректировки вносятся последовательно и проводятся отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

Поскольку при определении рыночной стоимости объекта оценки не учитывается стоимость земельного участка, а в подобранных аналогах стоимость указана с учетом земельного участка, то данный вид корректировки будет учтен в дальнейшем при проведении расчетов.

Таблица - Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.	---	2 500 000,00	8 000 000,00	10 200 000,00
Общая площадь	кв.м.	656,00	460,00	1 400,00	1 000,00
Цена предложения	руб/кв.м.		5 434,78	5 714,29	10 200,00
Перевод цены предложения в цену сделки (поправка на торг)	%		-12,40	-12,40	-12,40
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 005,71	8 935,20
Время выставления на продажу		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Коэффициент корректировки на срок экспозиции	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 005,71	8 935,20
Корректировка на размер (площадь)	%		0,00	5,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	8 935,20
Функциональное назначение		универсальный	универсальный	универсальный	универсальный
Корректировка на функциональное назначение	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	8 935,20
Материал стен		метал	метал	метал	метал
Корректировка на материал стен	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	8 935,20
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет

Корректировка на наличие ж/д ветки	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	8 935,20
Наличие в составе объекта холодильных / низкотемпературных камер		нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие в составе объекта холодильных / низкотемпературных камер	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	8 935,20
Физическое состояние		удв	удв	удв	хор
Корректировка на физическое состояние	%		0,00	0,00	-19,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	7 237,51
Состояние отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние отделки	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	7 237,51
Тип объекта		отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание	отдельно-стоящее здание
Корректировка на тип объекта	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	7 237,51
Инженерное оснащение (наличие отопления)		не отапливаемое	не отапливаемое	не отапливаемое	отапливаемое
Корректировка на инженерное оснащение (наличие отопления)	%		0,00	0,00	-26,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	5 355,76
Наличие расположения встроенных помещений в здании		1 этажное здание	1 этажное здание	1 этажное здание	1 этажное здание
Корректировка на этаж	%		8,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		5 141,74	5 256,00	5 355,76
Наличие грузоподъемных механизмов		нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		5 141,74	5 256,00	5 355,76
Статус населенного пункта		прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	5 355,76
Местоположение в пределах города		район крупных автомагистралей	район крупных автомагистралей	район крупных автомагистралей	район крупных автомагистралей
Корректировка на местоположение в пределах города	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	5 355,76
Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		4 760,87	5 256,00	5 355,76
Прочие корректировки	%		-19,00	-19,00	-19,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		3 856,30	4 257,36	4 338,16
Общая корректировка	руб.		-1 578,48	-1 456,93	-5 861,84
Суммарная корректировка по модулю (без учета поправки на торг)	%		27,00	24,00	64,00
Вес			2,00	3,00	1,00
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>руб/кв.м.</b>	<b>4 137,14</b>			
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>2 713 965,30</b>			

### **ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ:**

**1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (поправка на торг).** В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев отсутствует возможность использовать данные по реальным сделкам, поэтому используется информация, которая обычно достаточно полно представлена в различных внешних источниках информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. В данном случае используется методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и поэтому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену

могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Как уже отмечалось, доступными для анализа являлись цены предложений.

Поскольку для рынка недвижимости Московского региона (г.Москва и Московская область) разница в ценах по реально совершенным сделкам и предложений для производственно-складской недвижимости составляет 3-25%, на начальном этапе корректировки был учтен этот фактор. Корректировка принята как наиболее вероятная между минимальной и максимальной величиной по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца для всех аналогов (с учетом вознаграждения риэлтора 3 – 5%).

Размер (величина) данной корректировки принят на основании коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (скидка на торг) исходя данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см в Приложении к настоящему отчету) и взят в диапазоне указанного значения корректировки (см. п.7):

	Активный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>						
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%	19,0%	12,5%	25,6%
Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%	17,9%	11,9%	23,8%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%	18,7%	12,4%	25,1%
Специализированные объекты с/х назначения	16,6%	10,9%	22,4%	23,3%	15,7%	30,9%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%	17,6%	11,8%	23,5%

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно скидки на торг подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

### **2. Корректировка на время выставления на продажу (срок экспозиции).**

Поправка вводится для учета изменений тенденций рынка со времени совершения сделки по продаже/предложения к совершению сделки сопоставимого объекта до даты оценки. По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами нет, поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость. Поскольку все подобранные аналоги были выставлены к продаже в течении июня 2018 года.

### **3. Корректировка на размер (площадь).**

Корректировки обусловлены различием в размерах объекта оценки и его аналогов. При этом больший объект стоит меньше в пересчете на 1 кв.м., чем меньший объект. Соотношение цен за 1 кв.м. дает соответствующие корректировки.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 год и данных опубликованных в Исследованиях опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка на размер может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.1), корректирующий коэффициент по цене предложений на общую площадь (фактор масштаба) по нашему объекту оценки берется исходя из следующего диапазона цен (коэффициентов):

Площадь, кв.м.		Аналог							
		< 100	100 – 300	300 – 600	600 – 1000	1000 – 1500	1500 – 2000	2000 – 3000	> 3000
Объект оценки	< 100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100 – 300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300 – 600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600 – 1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000 – 1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500 – 2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000 – 3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	> 3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно площади объектов подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю есть существенные различия между оцениваемым объектом и подобранным аналогом №2 (подобранный аналог №2, в отличии от объекта оценки, представлен в ином диапазоне площадей), поэтому необходимо внести корректировки в их стоимость.

Размер корректировки произведен на основании коэффициентов указанных выше и формулы применения данных коэффициентов. Так, согласно вышеуказанным данным, необходимо скорректировать:

- стоимость аналога №2 в размере +5% (т.е.  $(1,05 - 1) * 100\% = 0,05$  или 5%).

#### 4. **Корректировка на функциональное назначение.**

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- местоположение объекта;
- возможность использования объекта в соответствии с различными назначениями;
- возможность подключения различного рода коммуникаций.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее сделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных в Исследованиях опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка на функциональное назначение может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.б.1), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,32
Отношение удельной цены специализированных с/х объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,19	1,10	1,28

Или в среднем значении:

Цены производственно-складских объектов		Объект оценки				
		Универсальный	Высококлассный	Пищевое производство	Сельскохозяйственный	Придорожный сервис
Аналог	Универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	Высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	Пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	Сельскохозяйственный	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	Придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно функционального назначения подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги, как и объект оценки, относятся к категории универсальных объектов), поэтому нет необходимости вносить корректировку в их стоимость.

#### 5. **Корректировка на материал стен.**

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки

для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.5) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного / бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного / бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75

Или в среднем значении:

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Капитальный объект (кирпич / бетон)	Сэндвич-панели, профлист	Деревянный
Объект оценки	Капитальный объект (кирпич / бетон)	1,00	1,23	1,52
	Сэндвич-панели, профлист	0,81	1,00	1,23
	Деревянный	0,66	0,81	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно материала стен подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги, как и объект оценки, представляют собой не капитальные здания (т.е. металлоконструкция)), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **6. Корректировка на наличие железнодорожной ветки.**

Наличие ж/д ветки в производственно-складских объектах расширяет их область применения и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- важность и значимость наличия ж/д ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ж/д ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние ж/д ветки.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. 4.2) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно наличия железнодорожной ветки подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами не выявлено (все подобранные аналоги, так же как и объект оценки не оборудованы железнодорожной веткой), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **7. Корректировка на наличие в составе объекта холодильных / низкотемпературных камер.**

Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- спрос на подобные объекты в месте расположения объекта;

- важность и значимость наличия холодильных / низкотемпературных камер для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия холодильных / низкотемпературных камер на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- технические характеристики холодильных / низкотемпературных камер;
- физическое состояние холодильных / низкотемпературных камер.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. 5.7) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,13	1,32

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно наличия низкотемпературных камер подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами не выявлено (все подобранные аналоги, так же как и объект оценки не оборудованы холодильными камерами), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **8. Корректировка на физическое состояние.**

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.8) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77

Или в среднем значении:

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,24	1,75
	Удовлетворительное	0,81	1,00	1,43
	Неудовлетворительное	0,57	0,70	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно физического



состояния подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю есть существенные различия между оцениваемым объектом и подобранным аналогом №3 (аналог №3 находится, по мнению оценщика в более хорошем состоянии, чем наш объект оценки (см. текст объявления)), поэтому необходимости внести корректировки в его стоимость.

Размер корректировки произведен на основании коэффициентов указанных выше и формулы применения данных коэффициентов. Так, согласно вышеуказанным данным, необходимо скорректировать:

- стоимость аналога №3 в размере -19% (т.е.  $(0,81 - 1) / 1 = -0,19$  или -19%).

#### 9. **Корректировка на состояние отделки.**

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- площадь;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.9) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88

Или в среднем значении:

Цены производственно-складских объектов		Аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Без отделки
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,18	1,43
	Удовлетворительное	0,85	1,00	1,22
	Без отделки	0,70	0,82	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно состояния отделки подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами, поэтому нет необходимости вносить корректировку в их стоимость.

#### 10. **Корректировка на тип объекта.**

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;
- наличие обособленной территории;
- наличие свободного доступа.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.2) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,84	0,94

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно типа объекта подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобренными аналогами не выявлено (все подобренные аналоги, так же как и объект оценки представляют собой отдельно стоящие здания), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **11. *Корректировка на инженерное оснащение (наличие отопления).***

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.3) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены не отапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно инженерного оснащения подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю есть существенные различия между оцениваемым объектом и подобренным аналогом №3 (подобренный аналог №3, в отличии от объекта оценки представляют собой отапливаемый объект (см. текст объявления)), поэтому необходимо внести корректировки в его стоимость.

Размер корректировки произведен на основании коэффициентов указанных выше и формулы применения данных коэффициентов. Так, согласно вышеуказанным данным, необходимо скорректировать:

- стоимость аналога №3 в размере -26% (т.е.  $(0,74 - 1) / 1 = -0,26$  или -26%).

#### **12. *Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения).***

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка по данному ценообразующему фактору может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.4), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,69	0,83
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,90
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79	0,91

Или в среднем значении:

Цены производственно-складских объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1-й этаж	2-й этаж выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,90	0,76	0,89
	Цоколь	1,11	1,00	0,84	0,99
	1-й этаж	1,32	1,19	1,00	1,18
	2-й этаж и выше	1,12	1,01	0,85	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно этажности (т.е. на каком этаже он располагается) подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги представляют собой 1-этажные отдельно-стоящие здания), поэтому нет необходимости вносить корректировку в их стоимость.

### 13. *Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов*

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- важность и значимость наличия грузоподъемных механизмов для эффективного использования объекта недвижимости;

- влияние наличия грузоподъемных механизмов на спрос на объекты недвижимости данного типа;

- характеристики и состояние грузоподъемных механизмов.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.6) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно инженерного оснащения подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различия между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (по подобранным аналогам обеспеченность ГПМ не установлена), поэтому нет необходимости вносить корректировку в их стоимость.

### 14. *Корректировка на статус населенного пункта.*

Данная корректировка основана на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том что цены недвижимости в районных центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов. Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким

образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами на недвижимость.

Справедливо также и обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- спрос на подобного рода объекты в месте расположения объекта;
- трафик в месте положения объекта;
- год постройки здания;
- конструктивные особенности здания;
- технические и инженерные системы здания;
- характеристики земельного участка и благоустройство территории;
- прочие характеристики (наличие административно-офисной части, наличие системы управления зданием, наличие дополнительных удобств на территории комплекса).

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка на статус населенного пункта может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.3.1), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	I	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II	0,83	0,76	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	III	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	V	0,49	0,39	0,59

Или в среднем значении:

Цены производственно-складских объектов		Аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно статуса населенного пункта подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги, как и объект оценки, расположены в «Прочие населенные пункты»), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### 15. **Корректировка на местоположение в пределах города (населенного пункта).**

В каждом городе (населенном пункте) могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов (населенных пунктах) можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- транспортная доступность населения к центру города (населенного пункта), объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные

характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка по данному ценообразующему фактору может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см.п.4.1), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	II	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	III	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV	0,77	0,70	0,84
Районы вокруг крупных промпредприятий	V	0,75	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	VI	0,81	0,74	0,89

Или в среднем значении:

Цены производственно-складских объектов	Аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,30	1,33	1,23
	II	0,89	1,00	1,09	1,15	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,01
	IV	0,77	0,87	0,94	1,00	1,02	0,95
	V	0,75	0,85	0,92	0,98	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,05	1,08	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно местоположения объектов в пределах города подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобренными аналогами (все подобренные аналоги, как и объект оценки можно отнести по расположению к зоне «Район крупных автомагистралей»), поэтому нет необходимости вносить корректировку в их стоимость.

#### 16. *Корректировка на доступ к объекту.*

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка по данному ценообразующему фактору может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см.п.4.3), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно доступа к объекту подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобренными аналогами не выявлено (все подобренные аналоги, так же как и объект оценки имеют свободный доступ), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

**17. Прочие корректировки.** В рамках настоящего отчета оценщик считает целесообразным и необходимым сделать корректировку, поскольку в рамках настоящего отчета были подобраны аналоги, выставяемые на продажу вместе с земельными участками находящимися на праве собственности, а наш объект определяется без учета стоимости прав на земельный участок под ним.

По данному виду корректировки существуют разные мнения. Так согласно исследованию Группы компаний "Аверс", проведенному в апреле 2009, доля ЗУ, рассчитанная отношением стоимости земельного участка к сумме стоимости земельного участка и затрат на строительство основного ОКС составила:

Использование	ЗУ без учета НДС*	ЗУ с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Торговое	25%	22%	149
Гаражи	16%	14%	54
Досуговое	20%	17%	38
Производственно-складское	19%	16%	84
Жилое (не центр)	15%	13%	74
Жилое (центр)	24%	21%	17
Гостиничное	19%	17%	29

\* - при расчете коэффициента ЗУ в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался;

\*\* - при расчете коэффициента ЗУ в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

Доля земельных участков не является постоянной, она варьируется в соответствии с балансом спроса/предложения на рынке и других тенденций оказывающих влияние на различные сегменты рынка. В таблице ниже приведены данные государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов (2012-2013 гг.):

Использование	Московская область по состоянию на 01.01.2013	Новгородская область по состоянию на 01.01.2012	Тульская область по состоянию на 01.01.2013
Жилое многоэтажное (квартиры)	10,53%	15%	15%-25%
Жилое малоэтажное (квартиры)	16%- 65%	-	
Индивидуальное жилое строительство (домовладения, коттеджи)		-	-
Гаражи	23,41%	17%	30%-50%
Дачи	-	-	20%-40%
Торговое	21%	-	15%-40%
Гостиницы, отдых (центр региона)	-	21%	-
Гостиницы, отдых (область)	-	13%	-
Офисное	19%	-	15%-30%
Производственно-складское	7%-28%	-	35%-70%

(Источник информации: <http://www.avg.ru/prensa/pdf/28-09-2015-razdel-eon.pdf>, [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_cadastral\\_estimation/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_cadastral_estimation/cc_ib_ais_fdgko), <http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215>, <http://realtymarket.ru/II-Peterburgskii-ipote-nii-forum/Sravnitelanii-analiz-obemov-vvoda-i-ceni-jilya-v-Rossiiskoi-Federacii-v-2006-godu-.html>, <http://gkstandart.ru/analytics/data/005/005.pdf>, <http://www.dissercat.com/content/formirovanie-strategii-vosproizvodstva-zhilishchnogo-fonda-munitsipalnogo-obrazovaniya-na-pr>, [http://www.vosmoy.ru/blog/view\\_articles/8](http://www.vosmoy.ru/blog/view_articles/8), [http://knowledge.allbest.ru/economy/2c0b65625a2bd68a4d43a89421216d37\\_0.html](http://knowledge.allbest.ru/economy/2c0b65625a2bd68a4d43a89421216d37_0.html), <http://asninfo.ru/asn/55/24909>, <http://www.vseon.com/realty/themes/zhilaya-nedvizhimost/item/3752.html>, <http://nedv62.ru/index.php?mod=articles&page=articleview&id=266>, <http://www.bn.ru/articles/2012/07/02/93189.html>, <http://npsz.ru/content/97>, <http://www.mr7.ru/articles/63973/>, Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.), Вопросы оценки. 04.2014. Стр. 38-53. УДК 657.922. Е.Г.Топал и П.А.Байбарин "Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости как функция коэффициента использования территории".)

Вот ещё примеры доли земельного участка в структуре себестоимости нового строительства, взятые из аналитической части отчёта об определении кадастровой стоимости:

№ п/п	Размер доли ЗУ	Объект исследования	Дата исследования, год	Регион
1	11,70%	квартиры	2006	РФ
2	12-15%	многоквартирные дома	2007	РФ
3	12%	жилье массового спроса	2007	Гомск
4	5-7%	многоквартирные дома	2008	Подмосковье
5	11,40%	жилые здания	2008-2009	Мурманск
6	13,92%	жилые дома (многоэтажное жильё)	2009	РФ
7	6,8%	многоквартирное малоэтажное жильё	2012	Новосибирск
8	10-15%	частные, малоэтажные и многоэтажные дома		
9	5-10%	жилье без конкретизации		
10	до 10%	малоэтажное и многоэтажное строительство		
11	до 10% и выше	жилье без конкретизации		
12	10%	жилье без конкретизации	2012	Рязанская область
13	10%	новостройки, жильё без конкретизации	2012	Санкт-Петербург

№ п/п	Размер доли ЗУ	Объект исследования	Дата исследования, год	Регион
14	25-30%	многоквартирная застройка	2011	г. Москва, Подмосковье
15	17%	многоэтажный монолитно-кирпичный дом	2012	Санкт-Петербург

Анализ результатов государственной кадастровой оценки в отношении доли земельных участков, относящихся к гаражному строительству, даёт следующие результаты:

Регион	Доля ЗУ
Тамбовская область	29,4%
Орловская область	27,67%
Рязанская область	19,0%
Мурманская область	25,0%
Московская область в границах НП (в среднем)	23,4%
Московская область вне границ НП на удалении 0-15 км от МКАД	32%
Московская область вне границ НП на удалении более 15 км от МКАД	16%

Необходимо ещё раз повториться, все приведённые результаты расчёта долей в стоимости объекта касаются проектируемых или новых объектов. Более того, размер доли ЗУ, указываемый застройщиками, в подавляющем большинстве отражает их реальные затраты на приобретение прав на ЗУ. Учитывая тот факт, что активнее всего ведётся массовая застройка на развивающихся территориях (вне исторических центров с дорогой землёй), эти показатели дают минимальную долю стоимости ЗУ в едином объекте недвижимости.

Кроме того, есть ещё методика основанная на методе распределения (см. <http://www.docme.ru/doc/659548/raschet-stoimosti-prava-na>).

Метод основан на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных земельных участках, аналогичных оцениваемому при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости зданий/сооружений.

#### Результаты эмпирических исследований распределения стоимости единого объекта недвижимости между земельным участком и его улучшениями

№ п/п	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости	Исследование-источник информации	Автор исследования, наименование исследования/статья	Информация об исследовании/исследователе	Источник информации
1	40%-60%	«Правило большого пальца» (a rule of thumb in allocating resale prices as between land and buildings)	Michael Hudson. «The lies of the land: How and why land gets undervalued»	Профессор. Президент Института исследований долгосрочных экономических трендов, Нью-Йорк	<a href="http://www.keeptheland.org/lies_of_the_land.html">http://www.keeptheland.org/lies_of_the_land.html</a>
2	40%	Manvel Gaffney (исследование по штату Milwaukee), Gustafson (исследование по штату California)	Mason Gaffney, Ph.D., «Property Tax: Biases and Reforms», Mason Gaffney, «The Property Tax is a Progressive Tax»	-	<a href="http://www.wealthandwant.com/themes/LSREV.html">http://www.wealthandwant.com/themes/LSREV.html</a>
3	40%-50%	Manvel Gaffney (исследование по Washington, D.C.)			<a href="http://www.wealthandwant.com/docs/Gaffney_PTiaPT.html">http://www.wealthandwant.com/docs/Gaffney_PTiaPT.html</a>
4	40%-60%	Исследование в целом по США	«The Land-Residual vs. Building-Residual. Methods of Real Estate Valuation»		<a href="http://michael-hudson.com/articles/reaalestate/0110LandBuildingResidual.html">http://michael-hudson.com/articles/reaalestate/0110LandBuildingResidual.html</a>

В результате анализа существующего объекта оценки и опираясь на результаты приведенных исследований, эксперт-оценщик нашел целесообразным принять наиболее вероятной скидку на отсутствие в качестве объекта оценки земельного участка на уровне 19%.

**18. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.** В настоящем отчете применяется математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем меньше удельный вес общего корректирующего коэффициента стремящийся от 1 (единица), тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Общая формула расчета следующая:

$$CB = (Kk1 * B1 + Kk2 * B2 + Kk3 * B3) / 6,$$

где, СВ – средневзвешенная стоимость,  
Kк1 – корректирующий коэффициент аналога №1,  
Kк2 – корректирующий коэффициент аналога №2,  
Kк3 – корректирующий коэффициент аналога №3,  
B1 – вес аналога №1,  
B2 – вес аналога №2,  
B3 – вес аналога №3,  
6 – сумма весовых коэффициентов.

Чем меньше удельный вес общего корректирующего коэффициента стремящийся от 1 (единица), тем меньше весовой коэффициент и наоборот. В нашем случае подобраны 3 (три) аналога и по каждому сделаны соответствующие корректировки. Тому аналогу, где удельный вес общего корректирующего коэффициента ближе к значению 1 (единица) придается наибольший вес – 3 (три). Тем аналогам, где удельный вес общего корректирующего коэффициента удаляется от значения 1 (единица) придается наименьшие веса – 2 (два) и 1 (один) соответственно. В случае, если все коэффициенты равны берется среднее составляющее – 2 (два).

При проведении согласования скорректированных значений по данному объекту оценки были рассчитаны суммарные корректировки по модулю (без учета поправки на торг) – для аналога №1 она составила 27%, для аналога №2 – 24%, для аналога №3 – 64%.

Поскольку аналог №2 подвергся минимальному размеру корректировки (24%), то ему придается максимальный вес – 3 (три). А далее веса распределяем по мере убывания: соответственно аналогу №1 придается вес – 2 (два), аналогу №3 – придается вес 1 (один).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет округленно:

**2 714 000 (два миллиона семьсот четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек**

## 5.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса.

При доходном подходе в основном используется метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации дохода.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, связывающий полезность объекта собственности со стоимостью прогнозируемых будущих выгод. При реализации данного подхода рассматривается способность объекта оценки приносить определенный доход, который выражается в двух формах: доход от эксплуатации объекта и доход от его продажи. Доходный подход основан на технике капитализации и дисконтирования. Техника капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу определить стоимость объекта. Техника дисконтирования заключается в приведении потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

В данном отчете используется метод прямой капитализации дохода, так как мы считаем, что при относительно не стабильной экономике (характерной для настоящего времени) объект приносит равномерные потоки доходов и имеет равномерные потоки расходов.

Процедура расчетов осуществлялась в следующей последовательности:

- определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода;
- определение возможных потерь от простоя (не загруженности) помещений и потерь от не до получения арендной платы для определения действительного валового дохода;
- определение всех операционных расходов, связанных с имущественным комплексом, и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода;
- расчет ставки капитализации и пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

### 5.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

**Потенциальный валовой доход** – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используется рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Все доходы, которые можно получить в результате сдачи в аренду оцениваемых объектов прогнозируются



на основе наиболее вероятной арендной ставки за 1 кв. м. площади для каждого здания в зависимости от назначения и текущей потребности рынка в недвижимости данного профиля.

Полезная площадь, сдаваемая в аренду, определяется вычитанием из общей площади здания всех вспомогательных площадей, подсобных помещений, элеваторных узлов, т.е. все то, что не может быть сдано в аренду, и приносить прибыль.

В ходе изучения и анализа рынка недвижимости были подобраны аналоги сопоставимых с объектом оценки, общие характеристики которых приведены ниже. Все эти объекты предлагаются (лись) к аренде.

### 5.2.1.1 ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объектов – аналогов подобраны помещения производственно-складского назначения, предложенные к аренде. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Единицы сравнения используются оценщиком как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Выбор единицы сравнения производится с учетом сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. Различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

цена за 1 м <sup>2</sup> общей площади
цена за 1 м <sup>3</sup> строительного объема
цена за 1 м <sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду

Критерием выбора единицы сравнения является адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемому объекту.

Объект недвижимости в целом может быть единицей сравнения лишь при стандартных размерах сопоставимых объектов при условии совпадения их количественных и качественных характеристик. При использовании данной единицы сравнения следует быть осторожным из-за ошибок, которые могут быть вызваны различиями в стоимости строительства, конструктивных решениях и иных условий. В связи с тем, что количественные и качественные характеристики, в том числе и площадь объектов, не совпадают, оценщик счел необходимым и целесообразным не применять указанную единицу сравнения в настоящем отчете.

Для некоторых видов недвижимости наиболее важным измерителем является тот, который показывает объем. При оценке таких объектов целесообразно в качестве единицы сравнения применять цену за 1м<sup>3</sup> здания или сооружения. В связи с тем, что оцениваемые объекты к указанной группе объектов не относятся, то указанная единица сравнения не применяется.

Как правило, объекты недвижимости коммерческого (торгового, офисного, производственно-складского) назначения продаются с указанием общей (продаваемой / сдаваемой) площади и цены за 1 м<sup>2</sup>.

Общая стоимость продажи (сдачи в аренду) определяется произведением величины цены предложения за 1 м<sup>2</sup> и продаваемой (сдаваемой) площади. Для большинства объектов следует избегать установления цен, исходя из 1 м<sup>2</sup> общей площади. Объекты редко настолько сходны по услугам и удобствам, чтобы их можно было сравнить просто по общей площади.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 м<sup>2</sup> общей или полезной площади. Если рассматривается доходная недвижимость (офисное или торговое здание), то полезной площадью считается площадь, предлагаемая к продаже / сдаче в аренду (не учитывается площадь лифтов, коридоров и т.д.).

Цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей к продаже (сдаче в аренду), имеет преимущество перед ценой за 1 м<sup>2</sup> общей площади. Данное преимущество состоит в том, что в первом случае произвольно используемая площадь, например, в холлах и лифтах, обычно не учитывается. Это позволяет оценщику учесть функциональное устаревание здания с менее эффективным дизайном. При продаже (сдаче в аренду) помещений участник сделки ориентируется на цену продаваемой (сдаваемой) 1 м<sup>2</sup> общей площади для сопоставления цены продажи (сдачи в аренду) данного объекта с аналогичными, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 м<sup>2</sup> общей полезной площади объекта (цена предложения к продаже / сдаче в аренду).

В рамках настоящего отчета, исходя из проведенного анализа рынка/сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, в качестве единицы сравнения берется типичная для помещений данного типа (а именно, помещения преимущественно производственно-складского назначения) единица сравнения – общая площадь объекта, с учетом основных и вспомогательных площадей.

**Примечание:** оценщик считает допустимым и целесообразным при определении рыночной стоимости по объектам оценки брать в качестве аналогов следующие объекты:

- во-первых, комплекс производственно-складских помещений,
- во-вторых, аналоги для расчета подбирались преимущественно из района месторасположения оцениваемого объекта или из сопоставимых районов.

Таблица - Описание объектов-аналогов для объекта оценки


Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
<b>Описание объекта</b>	Сдается помещение (ангар)	Сдается помещение, под склад или для других целей, охраняемое. Помещение находится в новой Москве, между Киевским и Калужским шоссе, в районе Троицка подъездные пути хорошие.	Предлагается в аренду от Собственника производственно-складское помещение без отопления ангарного типа площадью 940,0 кв.м., расположенное в Одинцовском р-оне. Высота полочка 6 метров. Удобные подъездные пути, большие въездные ворота. Электроэнергия предоставляется по запросу мощностей. Помещению необходим ремонт, арендные каникулы обсуждаются
<b>Назначение</b>	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
<b>Цена за объект, руб./месяц</b>	120 000,00	15 000,00	117 500,00
<b>Общая площадь, кв.м</b>	1 200,00	104,00	940,00
<b>Цена за 1 кв.м, руб./месяц</b>	100,00	144,23	125,00
<b>Условия аренды/предложение к аренде</b>	Предложение	Предложение	Предложение
<b>Время прод./предл.</b>	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.	Июнь 2018 г.
<b>Адрес</b>	Московская область, Лобня, ул.Киево	Московская область, поселение Первомайское, деревня Кукшево	Московская область, Одинцовский район, д.Брехово
<b>Проходимость места</b>	Место средней проходимости	Место средней проходимости	Место средней проходимости
<b>Наличие отдельного входа</b>	Есть отдельный вход с улицы	Есть отдельный вход с улицы	Есть отдельный вход с улицы
<b>Инженерное оснащение</b>	Электричество	Электричество	Электричество
<b>Состояние внутренней отделки</b>	Без отделки	Без отделки	Без отделки
<b>Общие примечания</b>	В тексте объявления не указана подробная информация об инженерном оснащении и состоянии внутренней отделки. Данная информация получена оценщиком в результате телефонного опроса продавца.	В тексте объявления не указана подробная информация об инженерном оснащении и состоянии внутренней отделки. Данная информация получена оценщиком в результате телефонного опроса продавца.	В тексте объявления не указана подробная информация об инженерном оснащении и состоянии внутренней отделки. Данная информация получена оценщиком в результате телефонного опроса продавца.
<b>Источник информации</b>	Информационная база с сайта АВИТО: <a href="https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_1516242146">https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_1516242146</a> , тел. 8-903-624-89-47 (Дмитрий)	Информационная база с сайта АВИТО: <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_104_m_1161930892">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_104_m_1161930892</a> , тел. 8-985-920-96-11 (Николай)	Информационная база с сайта АВИТО: <a href="https://www.avito.ru/golitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_940_m_1511291327">https://www.avito.ru/golitsyno/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_940_m_1511291327</a> , тел. 8-916-766-15-13 (Сергей)

← → ↻ 🏠 [https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pome...](https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pome...) 90% ⋮ 📌 ⭐

### Складское помещение, 1200 м<sup>2</sup>

№ 1516242146, размещено 5 июня в 23:22 👁 173 (+4)

☆ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



120 000 ₪ в месяц  
Залог 120 000 ₪

8 903 624-89-47

Написать сообщение

**Everest металлообработка**  
Агентство  
На Avito с 13 мая 2018

6 объявлений пользователя

Контактное лицо  
**Дмитрий**  
Адрес  
Московская область, Лобня, улица Киново

Площадь: 1200 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Лобня, улица Киново [Посмотреть карту](#)

Собственник.

В 📷 f G+ 🐦 🌐 📧

Пожаловаться


2 июля 2018 г. понедельник 12:06 02.07.2018

← → ↻ 🏠 [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_troitsk/kommercheskaya\\_nedvizhim...](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhim...) 90% ⋮ 📌 ⭐

### Складское помещение, 104 м<sup>2</sup>

№ 1161930892, размещено 17 июня в 13:09 👁 139 (+4)

☆ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



15 000 ₪ в месяц  
Без залога

8 985 920-96-11

Написать сообщение

**Николай**  
Арендодатель  
На Avito с марта 2012  
Завершено 20 объявлений

Адрес  
Московская область, Троицк, Москва, поселение Первомайское, деревня Кукшево

Площадь: 104 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Троицк, Москва, поселение Первомайское, деревня Кукшево [Посмотреть карту](#)

Сдается помещение, под склад или для других целей, охраняемое. Помещение находится в новой Москве, между Киевским и Калужским шоссе, в районе Троицка подъездные пути хорошие.

17/06/2018 13:09

2 июля 2018 г. понедельник 11:48 02.07.2018

**Складское помещение, 940 м<sup>2</sup>**  
 № 1511291327, размещено 21 июня в 10:35 425 (+3)  
 Залог 125 Р

8 916 766-15-13  
 Написать сообщение

ООО "КОРЭС"  
 Агентство  
 На Avito с октября 2015  
 Завершено 17 объявлений  
 65 объявлений пользователя

Контактное лицо  
 Сергей  
 Адрес  
 Московская область, Голицыно, д. Брехово

Площадь: 940 м<sup>2</sup>  
 Адрес: Московская область, Голицыно, д. Брехово

Предлагается в аренду от Собственника производственно-складское помещение без отопления ангарного типа площадью 940,0 кв.м., расположенное в Одинцовском р-оне.  
 Высота попопка 6 метров.  
 Удобные подъездные пути, большие въездные ворота.  
 Электроэнергия предоставляется по запросу мощностей.  
 Помещению необходим ремонт, арендные каникулы обсуждаются.

2 июля 2018 г.  
 понедельник  
 11:53  
 02.07.2018

## 5.2.2 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОПРАВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. При этом корректировки вносятся последовательно и проводятся отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

*Таблица - Расчет стоимости ставки арендной платы на наш объект оценки*

Корректировки	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения к аренде	руб./мес		120 000,00	15 000,00	117 500,00
Общая площадь	кв.м.	656,00	1 200,00	104,00	940,00
Цена предложения к аренде	руб/кв.м. в месяц		100,00	144,23	125,00
Перевод цены предложения в цену сделки (поправка на торг)	%		-10,70	-10,70	-10,70
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в месяц		89,30	128,80	111,63
Время выставления к аренде		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Коэффициент корректировки на срок экспозиции	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в месяц		89,30	128,80	111,63
Корректировка на размер (площадь)	%		5,00	-14,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в месяц		93,77	110,77	111,63
Функциональное назначение		универсальный	универсальный	универсальный	универсальный
Корректировка на функциональное назначение	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Материал стен		метал	метал	метал	метал
Корректировка на материал стен	%		0,00	0,00	0,00

Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в месяц		93,77	110,77	111,63
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие ж/д ветки	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в месяц		93,77	110,77	111,63
Наличие в составе объекта холодильных / низкотемпературных камер		нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие в составе объекта холодильных / низкотемпературных камер	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в месяц		93,77	110,77	111,63
Физическое состояние		удв	удв	удв	удв
Корректировка на физическое состояние (отделку)	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в месяц		93,77	110,77	111,63
Состояние отделки		без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка на состояние отделки	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Тип объекта		отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Корректировка на тип объекта	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Инженерное оснащение (наличие отопления)		не отапливаемое	не отапливаемое	не отапливаемое	не отапливаемое
Корректировка на инженерное оснащение (наличие отопления)	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Наличие расположения встроенных помещений в здании		1	1	1	1
Корректировка на этаж	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Наличие грузоподъемных механизмов		нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Статус населенного пункта		прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Местоположение в пределах города		район крупных автомагистралей	район крупных автомагистралей	район крупных автомагистралей	район крупных автомагистралей
Корректировка на местоположение в пределах города	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Доступ к объекту		свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка на доступ к объекту	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м.		93,77	110,77	111,63
Прочие корректировки	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб/кв.м. в месяц		93,77	110,77	111,63
Общая корректировка	руб.		-6,24	-33,46	-13,38
Суммарная корректировка по модулю (без учета поправки на торг)	%		5,00	14,00	0,00
Вес			2,00	1,00	3,00
<b>Ставка арендной платы объекта оценки</b>	<b>руб/кв.м. в месяц</b>	<b>105,53</b>			

### **ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ:**

**1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (поправка на торг).** В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев отсутствует возможность использовать данные по реальным 302025, г.Орел, Московское шоссе, д.137

сделкам, поэтому используется информация, которая обычно достаточно полно представлена в различных внешних источниках информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. В данном случае используется методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и поэтому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Как уже отмечалось, доступными для анализа являлись цены предложений.

Поскольку для Московского (г.Москва и Московская область) рынка недвижимости разница в ценах по реально совершенным сделкам и предложений для производственно-складской недвижимости составляет 3-25%, на начальном этапе корректировки был учтен этот фактор. Корректировка принята как наиболее вероятная между минимальной и максимальной величиной по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца для всех аналогов (с учетом вознаграждения риэлтора 3 – 5%).

Размер (величина) данной корректировки принят на основании коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости (скидка на торг) исходя данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см в Приложении к настоящему отчету) и взят в диапазоне указанного значения корректировки (см. п.7):

	Активный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>						
Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4%	14,9%	16,5%	10,6%	22,4%
Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	6,2%	13,8%	15,5%	10,3%	20,8%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9%	15,2%	16,5%	10,8%	22,1%
Специализированные объекты с/х назначения	15,2%	9,8%	20,6%	21,9%	14,7%	29,2%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства	10,3%	6,3%	14,2%	15,8%	10,3%	21,3%

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно скидки на торг подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

### **2. Корректировка на время выставления на продажу/аренду (срок экспозиции).**

Поправка вводится для учета изменений тенденций рынка со времени совершения сделки по аренде/предложения к совершению сделки сопоставимого объекта до даты оценки. По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами нет, поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость. Поскольку все подобранные аналоги были выставлены к продаже в течении июня 2018 г.

### **3. Корректировка на размер (площадь).**

Корректировки обусловлены различием в размерах объекта оценки и его аналогов. При этом больший объект стоит меньше в пересчете на 1 кв.м., чем меньший объект. Соотношение цен за 1 кв.м. дает соответствующие корректировки.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных в Исследованиях опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка на размер может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.1), корректирующий коэффициент по цене предложений на общую площадь (фактор масштаба) по

нашему объекту оценки берется исходя из следующего диапазона цен (коэффициентов):

Площадь, кв.м.	Аналог								
	< 100	100 – 300	300 – 600	600 – 1000	1000 – 1500	1500 – 2000	2000 – 3000	> 3000	
Объект оценки	< 100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100 – 300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300 – 600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600 – 1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000 – 1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500 – 2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000 – 3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	> 3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно площади объектов подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю есть существенные различия между оцениваемым объектом и подобранными аналогами №1, №2 (подобранные аналоги №1 и №2, в отличии от объекта оценки, представлены в ином диапазоне площадей), поэтому необходимо внести корректировки в их стоимость.

Размер корректировки произведен на основании коэффициентов указанных выше и формулы применения данных коэффициентов. Так, согласно вышеуказанным данным, необходимо скорректировать:

- стоимость аналога №1 в размере +5% (т.е.  $(1,05 / 1) - 1 = 0,05$  или 5%);
- стоимость аналогов №2 в размере -14% (т.е.  $(0,86 / 1) - 1 = -0,14$  или 14%);

#### 4. **Корректировка на функциональное назначение.**

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- местоположение объекта;
- возможность использования объекта в соответствии с различными назначениями;
- возможность подключения различного рода коммуникаций.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных в Исследованиях опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка на функциональное назначение может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.6.1), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,12	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,13	1,33
Отношение удельной арендной ставки специализированных с/х объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,68	0,86
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,20	1,11	1,30

Или в среднем значении:

Арендные ставки производственно-складских объектов	Объект оценки				
	Универсальный	Высококлассный	Пищевое производство	Сельскохозяйственный	Придорожный сервис
Универсальный	1,00	1,22	1,23	0,77	1,20
Высококлассный	0,82	1,00	1,01	0,63	0,99
Пищевое производство	0,81	0,98	1,00	0,62	0,98
Сельскохозяйственный	1,30	1,58	1,60	1,00	1,56
Придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,64	1,00

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги, как и объект оценки относятся к категории универсальных объектов), поэтому нет необходимости вносить корректировку в их стоимость.

#### 5. **Корректировка на материал стен.**

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость

объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.);
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.5) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного / бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,90
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного / бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78

Или в среднем значении:

Арендные ставки производственно-складских объектов		Аналог		
		Капитальный объект (кирпич / бетон)	Сэндвич-панели, профлист	Деревянный
Объект оценки	Капитальный объект (кирпич / бетон)	1,00	1,20	1,45
	Сэндвич-панели, профлист	0,83	1,00	1,20
	Деревянный	0,69	0,83	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно материала стен подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами не выявлено (все подобранные аналоги, так же как и объект оценки представляют собой не капитальные здания (т.е. сэндвич-панели / профлист)), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **6. Корректировка на наличие железнодорожной ветки.**

Наличие ж/д ветки в производственно-складских объектах расширяет их область применения и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- важность и значимость наличия ж/д ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия ж/д ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние ж/д ветки.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. 4.2) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,08	1,21



Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно наличия железнодорожной ветки подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами №1-3 (подобранные аналоги №1-3, как и объект оценки не оборудованы железнодорожной веткой), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **7. Корректировка на наличие в составе объекта холодильных / низкотемпературных камер.**

Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- спрос на подобные объекты в месте расположения объекта;
- важность и значимость наличия холодильных / низкотемпературных камер для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия холодильных / низкотемпературных камер на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- технические характеристики холодильных / низкотемпературных камер;
- физическое состояние холодильных / низкотемпературных камер.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. 5.7) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке отопляемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,14	1,33

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно наличия низкотемпературных камер подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами не выявлено (все подобранные аналоги, так же как и объект оценки не оборудованы холодильными камерами), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **8. Корректировка на физическое состояние.**

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера

Л.А. (см. п.5.8) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,79

Или в среднем значении:

Арендные ставки производственно-складских объектов	Аналог			
	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,22	1,69
	Удовлетворительное	0,82	1,00	1,39
	Неудовлетворительное	0,59	0,72	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно физического состояния подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами не выявлено, поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

### 9. *Корректировка на состояние отделки.*

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- площадь;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.9) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,75	0,88

Или в среднем значении:

Арендные ставки производственно-складских объектов	Аналог			
	Хорошее	Удовлетворительное	Без отделки	
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,18	1,43
	Удовлетворительное	0,85	1,00	1,22
	Без отделки	0,70	0,82	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно состояния отделки подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами, поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

### 10. *Корректировка на тип объекта.*

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;

- наличие обособленной территории;
- наличие свободного доступа.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.2) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,94

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно типа объекта подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами не выявлено (все подобранные аналоги, так же как и объект оценки представляют собой отдельно стоящие здания), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **11. *Корректировка на инженерное оснащение (наличие отопления).***

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплопотребляющих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.3) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки не отапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно инженерного оснащения подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги, как и объект оценки представляют собой не отапливаемые объекты), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

#### **12. *Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж расположения).***

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- степень заглубленности помещений;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка по данному ценообразующему фактору может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.4), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,69	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Или в среднем значении:

Арендные ставки производственно-складских объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1-й этаж	2-й этаж выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,90	0,76	0,88
	Цоколь	1,11	1,00	0,84	0,98
	1-й этаж	1,32	1,19	1,00	1,16
	2-й этаж и выше	1,14	1,02	0,86	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно этажности (т.е. на каком этаже он располагается) подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различия между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги, как и объект оценки, представляют собой 1-этажные отдельно-стоящие здания), поэтому нет необходимости вносить корректировку в их стоимость.

### 13. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Данный показатель (ценообразующий фактор) по мнению оценщика может сильно влиять на стоимость объекта оценки.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- важность и значимость наличия грузоподъемных механизмов для эффективного использования объекта недвижимости;

- влияние наличия грузоподъемных механизмов на спрос на объекты недвижимости данного типа;

- характеристики и состояние грузоподъемных механизмов.

В связи с вышеизложенным, исходя из опыта, практически проанализированной информации по ранее сделанным отчетам за период с 2002 года по 2018 год и анализа информации изложенной в СМИ, на страницах сети Интернет, оценщик считает правильным производить расчет исходя из размера (величины) данной корректировки согласно данным коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5.6) размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта обеспеченного ГПМ	0,88	0,83	0,94

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно инженерного оснащения подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги, как и объект оценки не обеспечены ГПМ), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

### 14. Корректировка на статус населенного пункта.

Данная корректировка основана на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том что цены недвижимости в районных центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов. Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами на недвижимость.

Справедливо также и обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- спрос на подобного рода объекты в месте расположения объекта;
- трафик в месте положения объекта;
- год постройки здания;
- конструктивные особенности здания;
- технические и инженерные системы здания;
- характеристики земельного участка и благоустройство территории;
- прочие характеристики (наличие административно-офисной части, наличие системы управления здания, наличие дополнительных удобств на территории комплекса).

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка на статус населенного пункта может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.3.1), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	I	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II	0,83	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	III	0,75	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	V	0,49	0,39	0,60

Или в среднем значении:

Ставки производственно-складских объектов		Аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02
	II	0,83	1,00	1,10	1,38	1,67
	III	0,75	0,91	1,00	1,25	1,53
	IV	0,60	0,73	0,80	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,66	0,82	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно статуса населенного пункта подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю нет существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами (все подобранные аналоги, как и объект оценки расположены в «Прочие населенные пункты»), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

### 15. *Корректировка на местоположение в пределах города (населенного пункта).*

В каждом городе (населенном пункте) могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- транспортная доступность населения к центру города (населенного пункта), объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от

основных транспортных магистралей;

- условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка по данному ценообразующему фактору может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см.п.4.1), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

Наименование коэффициента		Среднее	Расширенный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	<b>I</b>	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	<b>II</b>	0,89	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	<b>III</b>	0,82	0,75	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	<b>IV</b>	0,77	0,70	0,84
Районы вокруг крупных промпредприятий	<b>V</b>	0,75	0,67	0,83
Районы крупных автомагистралей города	<b>VI</b>	0,81	0,73	0,89

Или в среднем значении:

Ставки производственно-складских объектов	Аналог						
	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>	
<b>Объект оценки</b>	<b>I</b>	1,00	1,13	1,22	1,29	1,33	1,23
	<b>II</b>	0,89	1,00	1,08	1,15	1,18	1,09
	<b>III</b>	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,01
	<b>IV</b>	0,77	0,87	0,95	1,00	1,03	0,95
	<b>V</b>	0,75	0,85	0,92	0,97	1,00	0,92
	<b>VI</b>	0,81	0,92	0,99	1,05	1,08	1,00

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно местоположения объектов в пределах города (населенного пункта) подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами не выявлено (все подобранные аналоги, так же как и объект оценки расположены в так называемом «Район крупных автомагистралей»), поэтому нет необходимости вносить корректировки в их стоимость

#### 16. **Корректировка на доступ к объекту.**

В качестве влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие:

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

Исходя из опыта оценщика и анализа полученной им в ходе опроса Заказчика оценки, в ходе ранее проделанных работ по подготовке отчетов по оценке объектов схожих с оцениваемыми за период с 2002 по 2018 года и данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировка по данному ценообразующему фактору может быть значительной.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см.п.4.3), размер данного корректирующего коэффициента по нашему объекту оценки составляет:

	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру корректировки относительно доступа к объекту подтверждающие применяемый диапазон данного ценообразующего фактора рыночным условиям см. в Приложении к настоящему отчету.

По данному показателю существенных различий между оцениваемым объектом и подобранными аналогами не выявлено (все подобранные аналоги, так же как и объект оценки имеют свободный доступ), поэтому

нет необходимости вносить корректировки в их стоимость.

**17. Прочие корректировки.** Не применялись.

**18. Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.** В настоящем отчете применяется математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем меньше удельный вес общего корректирующего коэффициента стремящийся от 1 (единица), тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Общая формула расчета следующая:

$$СВ = (Кк1 * В1 + Кк2 * В2 + Кк3 * В3) / 6,$$

где, СВ – средневзвешенная стоимость,

Кк1 – корректирующий коэффициент аналога №1,

Кк2 – корректирующий коэффициент аналога №2,

Кк3 – корректирующий коэффициент аналога №3,

В1 – вес аналога №1,

В2 – вес аналога №2,

В3 – вес аналога №3,

6 – сумма весовых коэффициентов.

Чем меньше удельный вес общего корректирующего коэффициента стремящийся от 1 (единица), тем меньше весовой коэффициент и наоборот. В нашем случае подобраны 3 (три) аналога и по каждому сделаны соответствующие корректировки. Тому аналогу, где удельный вес общего корректирующего коэффициента ближе к значению 1 (единица) придается наибольший вес – 3 (три). Тем аналогам, где удельный вес общего корректирующего коэффициента удаляется от значения 1 (единица) придается наименьшие веса – 2 (два) и 1 (один) соответственно. В случае, если все коэффициенты равны берется среднее составляющее – 2 (два).

При проведении согласования скорректированных значений по данному объекту оценки были рассчитаны суммарные корректировки по модулю (без учета поправки на торг) – для аналога №1 она составила 5%, для аналога №2 – 14%, для аналога №3 – 0%.

Поскольку аналог №3 подвергся минимальной корректировке (0%), то ему придается наибольший вес – 3 (три). А далее веса распределяем по мере убывания: соответственно аналогу №1 придается вес – 2 (два), аналогу №2 – придается вес 1 (один).

Таким образом, оценщик считает наиболее вероятной и объективной арендную ставку для объекта оценки взять округленно в размере 105,50 руб. за 1 кв.м в месяц (или 1266,00 руб. за 1 кв.м в год).

### 5.2.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

**Действительный (валовой) доход** – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей. Расчет данного показателя осуществляется аналогично предыдущему.

Для определения действительного валового дохода необходимо внести поправки на возможную недозагрузку площадей и риск недополучения арендной платы.

**Действительный валовой доход** определяется как предполагаемый арендный доход с учетом потерь от незанятости, неплатежей арендной платы, всех скидок и прочих доходов по формуле:

$$EGI = PGI - V\&L + MI, \text{ где}$$

- потенциальный валовой доход (PGI)
- потери арендной платы (V&L)
- прочие доходы (MI)

**Потенциальный валовой доход** определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

**Плановая аренда** соответствует условиям арендного договора и учитывает все скидки и льготы, соответствующие текущим рыночным условиям привлечения арендаторов. **Рыночная аренда** относится к свободным и занятым владельцем площадям и определяется на базе рыночных арендных ставок. **Сверхплановая аренда** образуется за счет пунктов договоров аренды, которые предусматривают дополнительную оплату арендаторами лимитированных договором расходов.

**Потери от незанятости** учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади. **Потери при сборе арендной платы** рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

**Прочие доходы** имеют место в результате предоставления услуг арендаторам, оплата которых не входит в арендную плату и учитываются непосредственным вводом в алгоритм абсолютных значений.

Действующая практика свидетельствует, что случаи неуплаты или длительной задержки арендных платежей довольно частое явление. Риск недополучения арендной платы оценивается, в зависимости от назначения, площади и других характеристик объекта. Размер (величина) данного процента недозагрузки при сдаче в аренду подтверждается данными опубликованными Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.2), размер (величина) данного процента недозагрузки при сдаче в аренду по нашему объекту оценки составляет:

Процент недозагрузки при сдаче в аренду	Активный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	8,1%	19,2%	21,8%	13,8%	29,9%
Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	8,0%	18,2%	20,7%	13,2%	28,2%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,8%	19,1%	21,8%	14,0%	29,5%
Специализированные объекты с/х назначения	19,2%	11,9%	26,6%	28,9%	18,3%	39,6%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	8,0%	17,2%	19,3%	12,7%	25,9%

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру (величине) данного процента недозагрузки при сдаче в аренду подтверждающие применяемый диапазон см. в Приложении к настоящему отчету.

При этом оценщик считает необходимым указать, что данная скидка одинакова как для объектов реально сдающихся на настоящий момент, так и для объектов предлагаемых для сдачи в аренду. Поскольку, исходя из проведенного анализа по рынку подобного рода помещений в Московском регионе (г.Москва и Московская область) оценщик сделал вывод, что:

За последнее десятилетие недвижимость пришла в ужасное состояние. Система планово-предупредительного ремонта объектов недвижимости была нарушена, организации не вкладывали средств в ремонт, в инженерные коммуникации, не развивали инфраструктуру. В то же время значительно изменились требования к отделке зданий и помещений (прежде всего – торговых, административных и офисных), к качеству эксплуатации, наличию инженерных систем. Появились новые правила технической инвентаризации и регистрации прав на недвижимость и земельные участки. Однако многие предприятия не выполняли новые правила, относясь к этому предельно непрофессионально.

В результате в настоящее время для большинства недвижимых объектов характерно следующее.

- Плохое состояние объектов и инженерных систем (физический износ).
- Несоответствие планировок, отделки, инженерных подсистем современным требованиям (качество, энергосбережение, экология, безопасность и т. п.) - экономический износ.
- Отсутствие правоустанавливающей и инженерной документации.

Таким образом, на потенциального инвестора сваливается огромное количество проблем, и для решения многих из них необходимы значительные временные усилия и колоссальные стартовые капитальные затраты уже после заключения договора аренды объекта. Все это еще больше отпугивает потенциального арендатора и предлагает задуматься и выбрать более наилучший объект.

Поэтому скидка основана не только на том, что потенциальный арендатор может не заплатить по договору аренды по какой-либо из причин (банкротство, форс-мажорные обстоятельства и т.д.), но и на том, что этот же самый арендатор заключив договор аренды может найти более интересный и выгодный для себя вариант по арендуемым помещениям в течении года и расторгнуть действующий договор аренды по какой-либо из причин, что в свою очередь влечет потери арендодателя, поскольку редко когда бывает, что освобождаемые площади не пустуют какое-то время, а сдаются мгновенно в аренду другому лицу.

На основании всего вышеизложенного оценщик считает целесообразным при определении действительного валового дохода по нашим объектам оценки в качестве размера (величины) процента недозагрузки при сдаче в аренду взять показатель согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см в Приложении к настоящему отчету) в размере 19%.

При этом необходимо отметить, что размер (величина) данного процента находится в среднерыночном диапазоне значений данного показателя, определенным на основе проведенного анализа рынка/сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

#### 5.2.4 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы - это текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта



недвижимости. Они подразделяются на:

- ◆ **постоянные** - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями. Обычно в эту статью расходов включаются налоги на имущество, на землю, страхование недвижимости. Предполагается, что постоянные расходы полностью несет собственник объекта. Постоянные расходы включают в себя налог на имущество, который рассчитывался исходя из балансовой стоимости объектов.
- ◆ **переменные** - зависящие от степени загрузки здания и уровня предоставляемых услуг. Они включают в себя расходы на управление, заработную плату обслуживающего персонала, расходы по вывозке мусора, коммунальные расходы (оплата электроэнергии, воды, тепла, канализации и др.), прочие расходы. В данном случае переменные расходы возлагаются на арендатора, то есть рассматриваем чистый договор аренды, поэтому переменные расходы на всех периодах мы будем считать нулевым.
- ◆ **расходы на замещение** – это расходы необходимые для поддержания объекта в нормальном состоянии для данного типа недвижимости. Предполагается, что данные расходы возлагаются на арендатора объекта [11,с.379].

В целом операционные расходы необходимо считать по следующей формуле:

1. Во-первых, мы считаем расходы на страхование объекта по следующей формуле:

$$PC = CT \times CC, \text{ где}$$

PC – расходы на страхование,

CT – страховой тариф,

CC – страховая стоимость.

В качестве страховой стоимости принимаем любую из следующих величин:

- остаточная стоимость,
  - результат затратника,
  - результат сравнительного (среднее между затратным и сравнительным).
2. Во-вторых, рассчитываем расходы на охрану;
  3. В-третьих, рассчитываем налог на имущество;
  4. В-четвертых, рассчитываем резерв на замещение (По нормативам определяем периодичность проведения капитальных ремонтов. Определяем приблизительную стоимость капитального ремонта. Далее стоимость капитального ремонта умножаем на фактор фонда возмещения (из ставки по депозитам и периодичности проводимого капитального ремонта).
  5. В-пятых, рассчитываем коммунальные платежи. Можно рассчитать по нескольким вариантам:
    - находим ставку чистой аренды (платежи оплачивает арендатор),
    - можем взять суммарные расходы по коммунальным платежам всего объекта недвижимости и раскидать их по зданию, например: тепло - пропорционально объему отапливаемых зданий, водоснабжение (без промышленных нужд) - по количеству работников в каждом помещении и т.п.
    - исходя из опыта и знаний оценщика, по аналогии вывести средние расходы по оплате коммунальных услуг.
    - Можем посчитать по СНИПам.

После того как мы рассчитали пять основных составляющих компонентов операционных расходов, мы выводим общую сумму. Однако, исходя из того, что на настоящий момент не представляется возможным полноценно рассчитать постоянные расходы по вышеуказанной схеме расчетов, оценщик счел целесообразным и наиболее достоверным применить значения коллективных экспертных оценок, а именно согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.3), размер (величина) данного процента операционных расходов по нашим объектам оценки составляет:

Процент операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода	Мнение оценщиков			Мнение сотрудников банка		
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2%	17,7%	15,9%	10,3%	21,5%
Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	8,6%	18,5%	17,2%	11,6%	22,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	9,3%	19,1%	18,2%	12,3%	24,1%
Специализированные объекты с/х назначения	13,3%	8,5%	18,2%	14,9%	9,1%	20,8%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	8,7%	18,3%	15,7%	10,1%	21,4%

На основании всего вышеизложенного оценщик считает целесообразным взять показатель согласно «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см в

Приложении к настоящему отчету) значение в размере 17%.

При этом необходимо отметить, что размер (величина) данного процента находится в среднерыночном диапазоне значений данного показателя, определенным на основе проведенного анализа рынка/сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

### 5.2.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Расчет ставки капитализации может быть осуществлен двумя методами:

- 1) метод кумулятивного построения. Расчет ставки капитализации по этому методу может быть выполнен по следующей формуле:

$$R = НП + P + Л + H_{вк}, \text{ где}$$

$R$  - ставка капитализации;

$НП$  - безрисковая норма прибыли (безрисковая ставка доходности);

$P$  - надбавка за риск, соответствующая вложению в данный актив;

$Л$  – надбавка за низкую ликвидность объекта,

$H_{вк}$  – норма возврата капитала.

- 2) методом рыночной экстракции. В этом методе отдельно не выделяется расчет нормы возврата капитала и дохода на капитал, а используются рыночные данные по объектам, которые сопоставимы и по доле изменения стоимости объекта недвижимости в будущем, и по рискам. Расчет ставки капитализации по этому методу может быть выполнен по следующей формуле:

$$R = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{V_i}$$

$R$  - ставка капитализации;

$NOI_i$  – чистый операционный доход  $i$ -го объекта-аналога;

$V_i$  – цена продажи  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  - количество аналогичных объектов в недвижимости.

Считаем, что в рамках настоящего отчета метод рыночной экстракции наиболее предпочтителен:

Во-первых, информации для его применения достаточно;

Во-вторых, он является, по мнению оценщика, приоритетным по сравнению с методом кумулятивного построения, поскольку метод кумулятивного построения в большей степени подвержен экспертным субъективным суждениям (оценкам), что в условиях затянувшегося экономического кризиса в России может привести к неоправданно завышенному или наоборот заниженному результату рыночной стоимости объекта в рамках настоящего доходного подхода.

В качестве аналогов для построения рыночной экстракции, подбираются помещения, соответствующие объекту оценки по назначению и по местоположению, что является, оправдано, с точки зрения конструктивно-планировочных характеристик и наилучшего использования объекта оценки. Подбор объектов аналогов для расчета коэффициента капитализации осуществляется на основе базы данных опубликованных на сайтах <http://www.moyareklama.ru>, <https://www.avito.ru> и др.

Основными условия подбора аналогов по нашему объекту оценки для расчетов являются:

1. Объекты представлены на рынке как в продаже, так и в аренде;
2. Объект предлагался к продаже/аренде в один временной период;
3. Количество рассматриваемых пар не должно быть менее 3 (при этом оценщик считает необходимым отметить, что проведя анализ всех выставленных к продаже и аренде объектов аналогичного сегмента рынка, подобрать более трех пар с учетом все критериев отбора не возможно);
4. Объекты должны располагаться примерно в одном районе;
5. Объекты схожи по площади (желательно в диапазоне до 1000 кв.м.), по назначению (производственно-складские помещения), по расположению этажности, по отделке, по наличию отдельного входа с улицы и др.

Для расчетов необходимо применить ряд корректировок, таких как «скидка на торг», «учет потерь от простоя» («недозагрузка»), операционные издержки.

На сегодняшний день в условиях затянувшегося экономического кризиса и небольшим спадом в количестве предлагаемой к продаже и/или аренде недвижимости на территории Московского региона (г.Москва и Московская область), оценщик не смог подобрать 3 (три) пары одновременно продаваемых и/или сдаваемых объектов отвечающих всем вышеуказанным критериям. Поэтому оценщик считает целесообразным и корректным использовать данные коллективного экспертного мнения опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г.Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. и использовать данные по размеру текущей доходности. Так автор вышеуказанных Справочников

указывает, что в тех случаях, когда реализовать метод рыночной экстракции не представляется возможным, то приведенные в Сборнике данные могут быть использованы, как ориентиры для определения коэффициента капитализации.

Исходя из данных опубликованных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», г. Нижний Новгород, 2017 г., под редакцией Лейфера Л.А. (см. п.5), размер текущей доходности (т.е. отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости) составляет:

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Мнение оценщиков на активном рынке			Мнение сотрудников банка на неактивном рынке		
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	9,0%	15,0%	13,9%	10,8%	17,0%
Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	9,4%	15,7%	13,7%	10,7%	16,7%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	8,9%	15,0%	13,7%	10,5%	16,8%
Специализированные объекты с/х назначения	11,3%	8,3%	14,3%	13,8%	10,5%	17,2%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	9,0%	15,6%	13,5%	10,4%	16,7%

Сканированные листы вышеуказанного справочника по размеру валового рентного мультипликатора подтверждающие применяемый диапазон см. в Приложении к настоящему отчету.

Таким образом, на основании вышеизложенного (в т.ч. используемых формул), обоснований данных расчетов, и на основании данных указанных выше в таблицах, ставка капитализации по нашему объекту оценки составляет округленно в размере значения в размере 15,0%.

## 5.2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

**Чистый операционный (эксплуатационный) доход** – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Для определения чистого операционного дохода необходимо из потенциального валового дохода убрать возможные потери и операционные расходы, связанные с текущей эксплуатацией объекта.

### Этапы расчёта ЧОД:

Для определения ЧОД следует рассчитать потенциальный и действительный валовые доходы от оцениваемого объекта.

#### 1. Расчёт потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход - это сумма всех ожидаемых поступлений от объекта.

$$ПВД = S \cdot A \cdot n,$$

где А - арендная ставка в месяц за оцениваемое нежилое помещение, руб./м<sup>2</sup>,

п - количество месяцев в периоде, за который определяется ПВД.

#### 2. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход - это величина, равная потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосбора денежных средств. Расчет ДВД для сдаваемых в аренду объектов выполняется по формуле:

$$ДВД = ПВД - П1 - П2$$

где П1 - потери от недозагруженности помещений, тыс. руб.;

П2 - потери от недосбора арендной платы и смены арендаторов, тыс. руб.

#### 3. Расчёт чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех эксплуатационных расходов и резервов. В данной работе необходимо рассчитать годовой ЧОД по формуле:

$$ЧОД = ДВД - Р$$

где Р - расходы на содержание оцениваемого объекта, тыс. руб.

Расходы на содержание - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода.

Затраты на текущий ремонт – это сумма денежных средств необходимая для осуществления всех предсказуемых (и, соответственно, планируемых) ремонтных работ, необходимость осуществления которых в

рассматриваемом году была установлена в ходе осмотра экспертными учреждениями (или комиссией, или собственником объекта).

Укрупненные показатели стоимости работ по текущему ремонту являются усредненными и могут быть использованы для предварительной оценки стоимости ремонта или для разработки долгосрочных планов. В практике годового планирования для более точного расчета стоимости предлагается учитывать реальные условия эксплуатации и конструктивные особенности конкретного объекта недвижимости.

Собственник объекта оценки чаще всего использует (должен использовать) следующую методику расчета стоимости работ по текущему ремонту по конкретному объекту на краткосрочный период:

$$C_{ik}^{крьш} = (K_{i ан} K_{i кач} K_{i недор} K_{i вых} + C_{ia} S_{ia} + C_{iy} S_{iy}),$$

где  $C_{ik}^{крьш}$  — стоимость работ по текущему ремонту на краткосрочный период (до одного года);

$C_i, C_{ia}, C_{iy}$  — укрупненные показатели стоимости работ по текущему ремонту, антисептированию и утеплению соответственно в  $i$ -м доме;

$S_i, S_{ia}, S_{iy}$  — площадь объекта требующих ремонта, обработки и утепления соответственно в  $i$ -м доме;

$I$  — удорожание стоимости СМР;

$K_{i кач}$  — коэффициент, учитывающий качество выполняемых ранее работ по текущему ремонту;

$K_{i недор}$  — коэффициент, учитывающий накопление «недоремонтов»;

$K_{i ан}$  — коэффициент, учитывающий количество антенн (иных средств связи), закрепленных на крыше;

$K_{i вых}$  — коэффициент, учитывающий наличие входов-выходов по объекту.

Данная формула дает более точный результат в том случае, если известны физические объемы работ по ремонту конструктивных элементов и возможен учет фактора «недоремонта». Прогнозная стоимость ремонтных работ на перспективу рассчитывается по формуле:

$$C_{in}^{крьш} = 0,5 \times I^n \times (K_{i ан} K_{i кач} + C_{iy} S_{iy}) + C_{ia} S_{ia},$$

где  $C_{in}^{крьш}$  — стоимость работ по текущему ремонту на перспективу (более 1 года);

0,5 — удельный вес заменяемых элементов зданий в процессе текущего ремонта при отсутствии фактических данных (принимается по нормам);

$I^n$  — прогнозируемое удорожание СМР;

$S_{ik}$  — площадь объекта в  $i$ -м доме.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (элементов с коротким сроком использования) производится по следующей формуле:

$$PЗ = \sum_{m=1}^M CЭ_m \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

$PЗ$  — расходы на замещение элементов;

$CЭ$  — стоимость элемента;

$i$  — используемая ставка отдачи на капитал;

$n$  — оставшийся срок использования элемента;

$M$  — количество элементов.

Поскольку оценщик не располагает вышеуказанными данными (оценщик не способен самостоятельно определить, а Заказчик не может способен предоставить), в частности отсутствует информация о:

- площадь объекта требующего ремонта,
- данные учитывающие качество выполняемых ранее работ по текущему ремонту,
- данные учитывающий накопление «недоремонтов»,
- количество и виды элементов, которые необходимо улучшать,

то оценщик считает, что размер затрат на текущий ремонт (отделочные работы) или так называемые расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (элементов с коротким сроком использования) принимается равным 0 руб/кв.м. Т.е. исходя из типичных условий рынка (см. ранее по тексту анализ рынка) объект сдается потенциальному арендодателю в текущем состоянии и при условии, что арендатор готов заключить договор аренды на предлагаемые объекты с необходимым проведением капитальных вложений в ремонт и отделку помещений только за свой счет и после заключения договора аренды.

$$V = I / R, \text{ где}$$

$V$  — стоимость;

$I$  — чистый операционный доход;

$R$  — коэффициент (ставка) капитализации.

Соответственно, ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации (примечание: расчет ставки капитализации см. ранее по тексту настоящего отчета).

Полученный чистый операционный доход капитализируем по рассчитанной ставке капитализации.

Таблица - Расчет стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Сдаваемая площадь	кв.м.	656,00
2	Арендная плата	руб. кв.м./год	1 266,00
3	Потенциальный валовой доход	руб.	830 496,00
4	Скидка на заполняемость и неуплаты	% в год	19
5	Действительный валовой доход	руб	672 701,76
6	Затраты на текущий ремонт	руб	0,00
7	Ожидаемые операционные расходы (постоянные и переменные)	%	17,0
8	Ожидаемые операционные расходы (постоянные и переменные)	руб	141 184,32
9	Чистый операционный доход	руб	531 517,44
10	Ставка капитализации	%	15,00%
11	Стоимость объекта по доходному подходу	руб	3 543 449,60

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу составляет округленно:

**3 543 400 (три миллиона пятьсот сорок три тысячи четыреста) рублей 00 копеек**

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому необходимо провести согласование результатов. В данном разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости Объекта оценки.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта, определяются по следующим критериям:

- возможности отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и общность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания на рынке;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

Важнейшими критериями рассмотрения преимуществ каждого подхода в оценке являются:

1. Назначение оценки.
2. Функциональное назначение Объекта.
3. Достаточность и достоверность данных.
4. Допущения, принятые в расчетах.
5. Способность учитывать конъюнктуру рынка.
6. Способность учитывать доходность объекта.
7. Возможность прогнозирования во времени.
8. Особенности объекта.

Итоговая стоимость Объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$V = V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3$$

где

V – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость Объекта, определенная с использованием Затратного, Сравнительного и Доходного подходов соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности Затратного, Сравнительного и Доходного подходов соответственно.

### 6.1. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем отчете нами были определены две стоимостные оценки полных прав собственности объекта

оценки.

Результаты расчетов по объекту оценки сравнивались по следующим критериям:

- 1) возможность отразить действительные намерения продавца и покупателя;
- 2) качество информации, на основании которой проводится анализ;
- 3) способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Результаты расчета стоимости методами затратного подхода отражают затраты продавца, но не отражают в полной мере реальной рыночной ситуации размера рыночной стоимости.

Сравнительный подход дает достоверные результаты рыночной стоимости объекта оценки, определенные непосредственным анализом цены предложения аналогичных объектов. Информационная база для использования данного подхода достаточно развита.

Большое значение имеет результат расчета доходным подходом, т.к. он отражает возможность получения дохода от использования объектов оценки, а, следовательно, заинтересованность потенциального арендатора в аренде объектов. Тем не менее, методы доходного подхода более субъективны по сравнению с затратным и сравнительным подходами. При этом, информационная база для использования данного подхода не достаточно развита.

Общеизвестно, что применение всех применяемых подходов дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций:

- продавца;
- покупателя;
- инвестора.

В условиях совершенной конкуренции (открытого рынка) мнения всех участников рынка сходятся в одной точке, поэтому процедура согласования отпадает сама собой. В реальности (в условиях несовершенной конкуренции) каждый участник рынка диктует свои условия, имеет собственное представление о сценарии развития событий, имеет часто нерациональные мотивы поведения, и полная сходимости результатов трех подходов, мнений трех сторон, как правило, отсутствует.

Таким образом, получая стоимость в рамках различных методик (подходов), оценщик получает не равновесную цену на идеальном рынке, а возможные цены предложения продавца, покупателя, инвестора в ситуации, когда:

- возможный торг еще не состоялся;
- есть время для установления равновесной цены;
- есть выбор для каждого участника рынка и каждый старается найти для себя максимальную выгоду или построить оптимальную экономическую стратегию для дальнейшего существования.

В таком случае усреднение результатов может стать ошибкой, которая может привести к погрешности вычислений, обусловленной равномерным распределением стоимости в рамках каждого из подходов (методов), так как усредняются разные величины.

Таким образом, помимо моделирования возможного поведения покупателя и продавца при определении стоимости необходимо учесть модель возможности торга между участниками рынка, которая, по сути, и является результатом согласования подходов.

Для решения данной задачи необходимо сделать анализ рынка, рассмотреть мотивы поведения его участников, учесть тип рыночной конкуренции и вид сделки, для которой определяется рыночная стоимость. В условиях неразвитого рынка это практически не представляется возможным.

Поэтому можно сделать вывод, что согласование – это, прежде всего, процесс принятия решения, суждение, выбор в пользу какого-либо подхода / метода (или подходов / методов), отражающий мнение всех участников рынка, заинтересованных в гипотетической сделке.

Чем больше участников рынка и уже свершившихся сделок, чем ближе условия к идеальным (такие условия присущи открытому рынку), тем меньше будет различие итоговых стоимостей трех подходов / методов. В условиях закрытого и депрессивного рынка договориться о цене очень сложно.

Существенная разница результатов нескольких подходов / методов может свидетельствовать не о том, что допущена ошибка в определении рыночной стоимости, а о том, что рынок является рынком несовершенной конкуренции, где предполагаемая сделка по отчуждению актива маловероятна.

Однако полная сходимости результатов оценки (полное равновесие на рынке) может также означать и сверхэффективность, а значит, любая сделка инвестиционного характера становится лишеной смысла, т. е. невозможной (в таком случае возникает вопрос: зачем продавать имущество, если оно и так используется максимально эффективно). Поэтому при принятии решения о величине итоговой рыночной стоимости необходимо проводить анализ соотношения величин, получаемых в рамках разных подходов / методов.

Вышеприведенный анализ позволил оценщику сделать вывод о необходимости согласования результатов с учетом различных позиций участников рынка.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках использованных подходов / методов. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных методов

оценки, с целью определения единственного значения стоимости объектов оценки. Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Следовательно, важнейшими критериями, определяющими применение того или иного подхода при оценке имущества являются:

**1. Достаточность и достоверность информации.** В зависимости от наличия, точности и достоверности информации, используемой в расчетах, оценщик экспертно проставляет балл, характеризующий степень обеспеченности применения подхода информацией.

**2. Способность учитывать конъюнктуру рынка.** Определяется оценщиком экспертно для того или иного подхода / метода в зависимости от характера рынка, спроса и предложения, срока экспозиции объекта.

**3. Способность учитывать специфические особенности объекта.** Определяется экспертно для того или иного подхода / метода в зависимости от нетипичных обстоятельств, связанных с объектом оценки.

Для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке имущества, на практике часто используется метод анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии – систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям.

В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений.

Таким образом, в МАИ основная цель исследования и все факторы, в той или иной степени влияющие на достижение цели, распределяются по уровням в зависимости от степени и характера влияния. На первом уровне иерархии всегда находится одна вершина – цель проводимого исследования. Вторым уровнем иерархии составляют факторы, непосредственно влияющие на достижение цели. При этом каждый фактор представляется в строящейся иерархии вершиной, соединенной с вершиной 1-го уровня. Третий уровень составляют факторы, от которых зависят вершины 2-го уровня. И так далее. Этот процесс построения иерархии продолжается до тех, пока в иерархию не включены все основные факторы или хотя бы для одного из факторов последнего уровня невозможно непосредственно получить необходимую информацию. По окончании построения иерархии для каждой материнской вершины проводится оценка весовых коэффициентов, определяющих степень ее зависимости от влияющих на нее вершин более низкого уровня. При этом используется метод попарных сравнений.

Для целей оценки используются следующие критерии согласования:

Присвоение условных обозначений критериям:

Обозначение	Формулировка критерия
U1	наличие в подходах / методах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца
U2	количество и полнота (в совокупности - качество) данных, которые используются в исследовании объекта оценки
U3	наличие в подходах / методах характеристик, зависящих от конъюнктурных колебаний

В качестве методов достижения цели выступают подходы / методы к оценке:

A1 – затратный подход,

A2 – сравнительный подход,

A3 – доходный подход.

После представления проблемы согласования результатов в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала отношений:

**Таблица. Шкала относительной важности МАИ**

Оценка	Определение	Пояснение
1	Факторы равнозначны	Факторы вносят одинаковый вклад в достижение цели
3	Незначительное предпочтение	Опыт и суждения дают незначительное предпочтение одному фактору перед другим
5	Существенное предпочтение	Опыт и суждения дают существенное предпочтение одному фактору перед другим
7	Очевидное предпочтение	Предпочтение одного фактора другому выражено очень ярко
9	Абсолютное предпочтение	Свидетельство в пользу предпочтения одного фактора другому в высшей степени убедительно
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения между соседними значениями шкалы	Ситуация, когда необходимо компромиссное решение

Если фактору  $i$  при сравнении с  $j$  присваивается одно из приведенных выше значений, то фактору  $j$  по сравнению с  $i$  присваивается обратное значение ( $1/\text{значение}$ ). Если над диагональю находится целое значение, то под диагональю – его обратное значение. То есть если у одного фактора оценка 9 («абсолютное предпочтение»), то у другого  $1/9$  или  $0,11$  («фактор незначительный») и т.д.

В основе шкалы метода лежит способность человека производить количественные разграничения между пятью определениями: 1) равный; 2) слабый; 3) сильный; 4) очень сильный; 5) абсолютный.

Если требуется большая точность, между перечисленными определениями можно принять компромиссные.

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле средней геометрической:

$$W_j = \left( \prod_{i=1}^n a_{jk} \right)^{1/n}$$

где  $a_{jk}$  - объекты матрицы, важность  $j$ -го критерия по отношению к  $k$ -му критерию.

3. Полученные веса нормируются, чтобы сумма весов составляла 1:

$$\overline{W}_j = \frac{W_j}{\sum_{j=1}^m W_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. Данная трехэтапная процедура проводится сначала для критериев сравнения, чтобы выявить более значимые критерии. Затем описанная процедура выявления приоритетов реализуется для сравнения подходов / методов по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов подходов / методов по каждой альтернативе.

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода / метода по критерию и веса данного критерия. Затем в соответствии с рассчитанными весами производится расчет итоговой стоимости объекта.

Сначала оценим весомость факторов.

**Таблица. Оценка весомости факторов**

Факторы	U1	U2	U3	Произведение	Степень 1/3	Вес фактора
U1	1	3	3	9	2,08	0,584
U2	0,33	1	3	0,99	1,00	0,281
U3	0,33	0,33	1	0,11	0,48	0,135
	1,66	4,33	7		3,56	1

После попарной оценки факторов рассчитывается произведение значений их оценки по строкам, а затем из полученного значения извлекается корень той степени, какое количество факторов оценивается. Весомость фактора определяется делением значения, полученного извлечением корня, на сумму этих значений по всем факторам. В результате сумма весомости всех факторов должна быть равна единице.

Далее рассчитываем оценку использовавшихся подходов / методов по каждому фактору, используя данные предыдущей таблицы (оценка весомости факторов). Это делается точно так же, как при оценке весомости факторов. То есть рассчитывается произведение значений оценки подходов / методов по строкам, а затем из полученного значения извлекается корень той степени, какое количество подходов / методов оценивается.

### РАССЧЕТ СУММЫ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

**Таблица. Сравнение подходов / методов по фактору U1**

Подходы / методы	A1	A2	A3	Произведение	Степень 1/2	Оценка
A1	0	1	1	0	0	0
A2	1	1	1	3	1,73	0,50
A3	1	1	1	3	1,73	0,50
	2	3	3		3,46	1

**Таблица. Сравнение подходов / методов по фактору U2**

Подходы / методы	A1	A2	A3	Произведение	Степень 1/2	Оценка
A1	0	1	1	0	0	0
A2	1	1	1	3	1,73	0,50
A3	1	1	1	3	1,73	0,50
	2	3	3		3,46	1

**Таблица. Сравнение подходов / методов по фактору U3**

Подходы / методы	A1	A2	A3	Произведение	Степень 1/2	Оценка
A1	0	1	1	0	0	0
A2	1	1	1	3	1,73	0,50
A3	1	1	1	3	1,73	0,50
	2	3	3		3,46	1

Оценка подхода / метода определяется делением значения, полученного извлечением корня, на сумму этих значений по всем подходам / методам. В результате сумма оценок всех подходов / методов должна быть равна единице.

Для того чтобы принять окончательное решение по выбору веса каждому из используемых подходов /



методов, необходимо значение векторов приоритета из всех вышеуказанных таблиц по каждому фактору перенести в итоговую таблицу и рассчитать глобальный приоритет. Он определяется как сумма произведений весовости фактора на вектор приоритета критерия по каждому используемых подходов / методов.

Таблица. Расчет глобального приоритета

Факторы	Весомость фактора	Оценка подхода / метода			Вес оценки		
		A1	A2	A3	A1	A2	A3
U1	0,584	0	0,5	0,5	0	0,292	0,292
U2	0,281	0	0,5	0,5	0	0,1405	0,1405
U3	0,135	0	0,5	0,5	0	0,0675	0,0675
Рейтинг подхода / метода					0	0,5000	0,5000
Итого (округленно), %					0	50,0	50,0

Сравнительный подход дает достоверные результаты рыночной стоимости объекта оценки, определенные непосредственным анализом цены предложения аналогичных объектов. Информационная база для использования данного подхода достаточно развита. Данный подход отражает в полной мере реальную рыночную ситуацию размера рыночной стоимости, в т.ч. по возможности отражения действительных намерений, как потенциального инвестора / покупателя, так и продавца. При этом количество и полнота данных, которые используются в исследовании объекта оценки, а также наличие в сравнительном подходе характеристик, зависящих от конъюнктурных колебаний, не имеют существенного отличия от используемого в рамках настоящего отчета по данному объекту оценки доходного подхода.

Доходный подход – подход, основанный на оценке покупателем сегодняшней выгоды от будущего владения собственностью. Как правило, потенциальный покупатель рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, т. е. как и какой доход приносит данный объект недвижимости. Основное преимущество, которое имеет доходный подход оценки недвижимости по сравнению со сравнительным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т. е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Однако, основным недостатком, который имеет доходный подход оценки недвижимости, является то, что он основан на прогнозных данных.

На основании вышеизложенного считаем необходимым, и допустимым распределить следующим образом веса для определения итоговой стоимости объекта оценки:

- сравнительный подход – 50,0%;
- доходный подход – 50,0%.

Такое распределение весов считаем наиболее правильным, поскольку рассчитано на основе всех трех основных критериев согласования и с учетом всех преимуществ и недостатков каждого из подходов.

Ниже приведен результат анализа стоимости оцениваемого имущества с учетом рассчитанных весовых коэффициентов к каждому из применяемых подходов:

Наименование	Рыночная стоимость, полученная по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость, полученная по доходному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Производственное здание, назначение объекта: нежилое, площадь объекта 656,0 кв.м., литер Б13, Б14, этажность: 1, адрес объекта: г.Москва, поселение Марушкинское, 36 км Киевского шоссе	Данный подход не использовался	2 714 000,00	3 543 400,00	3 128 700,00

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, а именно: Производственное здание, назначение объекта: нежилое, площадь объекта 656,0 кв.м., литер Б13, Б14, этажность: 1, адрес объекта: г.Москва, поселение Марушкинское, 36 км Киевского шоссе, составляет округленно:

**3 128 700 (три миллиона сто двадцать восемь тысяч семьсот) рублей 00 копеек**

**При этом оценщиком считает необходимым и целесообразным отметить, что:**

1) вышеуказанная рыночная стоимость находится в диапазоне стоимостей зафиксированных рынком относительно сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект (см. ранее по тексту настоящего отчета).

2) цена продажи (предложения к продаже) объектов-аналогов подобранных в рамках настоящего отчета в сравнительном подходе находится в диапазоне стоимостей зафиксированных рынком относительно сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект и подобранные аналоги (см. ранее по тексту настоящего отчета).

2) цена аренды (предложения к сдаче в аренду) объектов-аналогов подобранных в рамках настоящего отчета в доходном подходе находится в диапазоне стоимостей зафиксированных рынком относительно сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект и подобранные аналоги (см. ранее по тексту настоящего отчета).

Эксперт-оценщик

\_\_\_\_\_

Логвинов Е.Л.

Генеральный директор  
ООО «Бюро оценки и права»

\_\_\_\_\_

Логвинов Л.И.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», - М.: 1998 г.;
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ 20.05.2015 года за № 297, 298, 299 (ФСО №1, №2, №3), Приказом Министерства экономического развития РФ 25 сентября 2014 года за № 611 (ФСО №7);
3. Европейские стандарты оценки 2000 (European Valuation Standards 2000 — IVS 2000),
4. Международные стандарты оценки МСО 2000 (Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ Association of Master Appraisal));
5. Четыркин Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. – М.: Дело, 1992.
6. Шапиро В.Д. и др. Управление проектами. – Спб., 1996.
7. Богатин Ю.В., Швандар В.А. Производство прибыли. – М.: Финансы. ЮНИТИ, 1998.
8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – Спб: СПбГТУ, 1997.
9. Учет коммерческих расходов и расходов непроизводственного характера. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1997. – 112 с.
10. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: «Дело Лтд», 1995. – 480 с.
11. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие. Пер с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.: ил., табл., граф.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 г. за № 568-р.
13. Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений // «Недвижимость: экономика, управление», №6, 2003 г.
14. Безрисковая ставка: возможные инструменты расчета в российских условиях // Московский оценщик, №3, 2002.
15. Булычева Г.В., Демшин В.В. Практические аспекты применения доходного подхода к оценке российских предприятий. – М.: Финансовая Академия при Правительстве РФ, 1999.
16. Ткачук А.Ю. «Безрисковая ставка доходности» - «Вопросы оценки», №3/2000.
17. Рынок нежилых помещений. Потенциальная и реальная емкость. – Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
18. Информационно-поисковые сайты локальной сети Internet.
19. Информационно-аналитические материалы базы данных газета «Моя реклама»
20. Информационно-аналитические материалы базы данных газета «Из рук в руки»
21. Информационно-аналитические материалы базы ООО «Бюро оценки и права» и иных оценочных и риэлторских компаний г.Орла и Московского региона (г.Москва и Московская область), с кем у оценщик налажены дружественные взаимоотношения.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. Свидетельство № 00040 от 30 января 2008 года о членстве Логвинова Евгения Леонидовича в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
2. Свидетельство № 01277 от 01 февраля 2008 года о членстве Логвиновой Галины Анатольевны в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация «национальная коллегия специалистов-оценщиков».
3. Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 19 декабря 2007 г. о том, что Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 г. за № 0006.
4. Страховой полис № ПОО-009256374 от 26 апреля 2018 года, выданный ООО «Зетта Страхование» в отношении ООО «Бюро оценки и права» на общую страховую сумму 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.
5. Страховой полис № 922/1296666860 от 13 ноября 2017 года, выданный СПАО «РЕСО-Гарантия» в отношении Логвинова Евгения Леонидовича на общую страховую сумму 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.
6. Страховой полис о страховании профессиональной ответственности оценщиков в отношении Логвиновой Галины Анатольевны (с дополнительным соглашением) в СПАО «РЕСО-Гарантия» на общую страховую сумму 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей.
7. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №437111 Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, удостоверяющий право (соответствие квалификации) Логвинова Евгения Леонидовича, рег. № 2961-1Р, выдан 30 сентября 2001 года.
8. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 878509 выдан 28 сентября 2006 г. ГОУ ВПО «Орловский государственный технический университет» удостоверяющий право (соответствие квалификации) Логвиновой Галины Анатольевны.
9. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 003775-2 от 16.02.2018 г. на основании решения ФБУ «ФРЦ» №50 от 16.02.2018 г. (срок действия с 16.02.2018 г. по 16.02.2021 г.) в отношении Логвинова Евгения Леонидовича.
10. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 006479-1 от 26.03.2018 г. на основании решения ФБУ «ФРЦ» №56 от 26.03.2018 г. (срок действия с 26.03.2018 г. по 26.03.2021 г.) в отношении Логвинова Евгения Леонидовича.
11. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008742-1 от 04.04.2018 г. на основании решения ФБУ «ФРЦ» №58 от 04.04.2018 г. (срок действия с 04.04.2018 г. по 04.04.2021 г.) в отношении Логвиновой Галины Анатольевны.
12. Свидетельство о членстве в НП «Российской Коллегии Оценщиков», г.Москва, от ноября 2005 года, регистрационный № 57375.
13. Иные сертификаты и свидетельства в отношении ООО «Бюро оценки и права» и его сотрудников (оценщиков).



страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (бухгалтеров)»

ИНСИСТЕНЦИЯ № 0009256374

ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ  
КОМПАНИИ

№ ПОО - 0009256374 от 26.04.2018

ООО «Зета Страхование»  
ИНН 71/0280644  
ОГРН 1027739203240  
Лишенина ЦБ РФ СЧ №1083  
Россия, 121087, г. Москва,  
Батумитовский проезд, дом 7, корп. 1 Пэта.:  
8 (495) 967-17-81

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страхователем - С.В. Васильев - Зетой Страхованием и Страхователем на описанных условиях.

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бюро оценки и права»
Юридический адрес:	302025, г. Орел, Московское шоссе, д.137, корп.3, пом.13
Фактический адрес:	302025, г. Орел, Московское шоссе, д.137, корп.3, пом.13
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1025700830781 ИНН: 5753031342
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>	Страхователь
<b>ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчик, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица - в части страхования ответственности
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;	
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>	
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности; - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт нарушения федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;	
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> (максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, наступившему в период действия Договора страхования)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)
<b>СТРАХОВАЯ ТАРИФ:</b>	0,119%
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	5 950 руб. 00 коп. (Пять тысяч девятьсот пятьдесят рублей 00 коп.)
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов 2 975,00)
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов 2 975,00 рублей 00 коп.)
По одному страховому случаю:	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов 2 975,00 рублей 00 коп.) Если страховая сумма по одному страховому случаю не превышает, она уменьшается в равной степени по каждому из них.
<b>6. ФРАНШИЗА (безубыточности) по каждому страховому случаю:</b>	
Российская Федерация	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> с 04.04.2018 по 07.05.2018 до 24.00 чаш. 05.05.2018.	
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	
1-й взнос: оплатить до	<input type="checkbox"/> Единоновременно <input type="checkbox"/> В рассрочку.
2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
4-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	

9.1. Страхователь обязан письменно сообщать Страховщику о событиях, имеющих признаки нарушения договора страхования, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:  
9.2.1. действия (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом для составления документов (отчета об оценке) должна быть введена в предельных пределах, указанных в разделе 8 настоящего Договора, Под действиями (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица) понимается исполнение или неисполнение обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе в части проведения оценки, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за причинение ущерба вследствие оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение стандартов и правил проведения оценки, к претензионно или ненадлежащему исполнению оценочной компанией субъекта договора страхования.

Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

« 19 » декабря 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению  
**Бурова Александра Олеговича**  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация  
**Партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»**

(название саморегулируемой организации, юридический адрес)  
**г. Москва, Софийская набережная, дом 34 «В»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
**«19» декабря 2007 г. за № 0006**

Директор  
**С.В. Васильев** (подпись, фамилия)  
19 декабря 2007 г.  
М.П. (дата)

на проведение оценки.  
9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оприходовании оценок, произведенных Страхователем (Застрахованным лицом).  
9.2.3. действия Выгодоприобретателя о возмещении ущерба представляются к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретатель в известных Правилах понимает исключение претензий и досудебное возмещение о возмещении ущерба, предъявляемое к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение документально зафиксированными доказательствами о факте причинных и размерах причиненного ущерба.  
9.2.4. ущерб Выгодоприобретателю находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) описанной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в судебном (внесудебном) порядке или установленная актуальными в законную силу решениями суда.  
9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) уполномоченный представитель, совершающий к оценок и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателю был понесен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полисса).  
9.3. В случае если установленная настоящим договором страховых премия (ее первый взнос) не была уплачена вышестояло и стране. Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения пенсионной в установленные сроки страховой премии (ановсов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.  
9.5. Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы, обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная в отношении любых персональных данных, предоставленных Страхователем, и подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) не осуществлялись лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) профинансированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовое основание обработки персональных данных, информацию о подполучателях персональных данных, а также Страхователь предоставляет персональные данные в соответствии со ст. 21.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», осуществляющих обработку персональных данных в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или ФИО и адреса уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информация о наименовании / или ФИО и адреса уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных в соответствии с законодательством Российской Федерации, размещена на официальном сайте страховщика: www.reso.ru.  
Указанная информация может меняться от времени обновления.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии терроризму» предоставляет документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителей, выданных/обработанных Сторонами договора владения, а также в случае необходимости обновления данных сведений.  
ГК РФ, не начисляются.

**УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ:** Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выданы в установленном Центральным Банком Российской Федерации, расценивается плательщиком на основе официального обменного курса. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Несет стороны-плательщика на счет стороны-получателя Условья, не оговоренные в настоящем Полиссе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков ООО «Зетта» от 02.02.2013г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полиссе, противостоят настоящему Полиссу, имеют преимущественную силу.  
Настоящий Полисс составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).  
Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ООО «Зетта» от 02.02.2013г. прилагаются к настоящему договору.

Страхователь обязуется возместить Страхователю: Я подтверждаю, что предоставляю достоверную информацию, согласен и получил при подписании настоящего договора страхования, ознакомившись с условиями страхования, приложениями к договору, а также в случае необходимости обновления данных сведений, приложивших к нему (если таковые имеются), мое согласие.  
М.П. Макарова Е.Ю.

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО**  
**РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
Нагорный пр. д. 6, Москва, 117005  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t: (495) 730-3000, 8-800-100-6365  
fax: (495) 956-2585

**РЕСО**  
ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny prosed, Moscow, 117005  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t: (495) 730-3000, 8-800-100-6365  
fax: (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/129666860**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СИАО «РЕСО-Г» арантажа (1171005, г. Москва, Нагорный пр.-д. 6; ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) со Страхователем, договором страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)  
Дата оформления полиса «13» ноября 2017 г. Валюта страхования: Российские рубли

**Страхователь:** ЛОТВИНОВ ЕВГЕНИЙ ЛЕОНИДОВИЧ  
Адрес по месту регистрации: г.Орел, ул.Маршченко д.17 кв.31. Дата рождения: 28.04.1979г  
Паспорт: №5403 691617, выдан: 24.09.2003 Северным РОВД г.Орла  
E-mail: buro@inbox.ru тел. (4862) 49-50-50

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 07.12.2017г. по 24 часа 00 минут 06.12.2018г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам. 2.2. Действие Договора страхования (Полисса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.12.2017г. года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	5.000.000 (Пять миллионов) рублей
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	3500 (Три тысячи пятьсот) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/129666860 от 13.11.2017г - Правила страхования.
<b>Представитель страхования:</b>	Колд

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.  
Страхователь  
М.П. (подпись)

Страховщик  
М.П. (подпись)

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО**  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ  
INSURANCE COMPANY

Нагорный пр. д. 6, Москва, 117005  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t: (495) 730-3000, 8-800-100-6365  
факс (495) 956-2585

6, Nagorny prosed, Moscow, 117005  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t: (495) 730-3000, 8-800-100-6365  
факс (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/1296656503**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, *Нагорный пр. д. 6*; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договор страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 13 » ноября 2017 г. Валюта страхования: Российские рубли

**Страхователь:** ЛЮ ВИНОВА ГАЛИНА АНАТОЛЬЕВНА  
Адрес по месту регистрации: Орловская область, Кромынский район, пос.Шосес, Дата рождения: 07.04.1983г  
Паспорт: №5403 664826, выдан: 31.05.2003 Кромыским ГОВД Орловской области  
E-mail: burgo@inbox.ru тел. (4862) 49-50-50

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 07.12.2017г. по 24 часа 00 минут 06.12.2018г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.12.2017г. года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), вышедших следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	10440 (Десять тысяч четыреста сорок) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика №922/1296656503 от 13.11.2017г - Договор страхования ответственности оценщика №922/1296656503 от 13.11.2017г - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Код

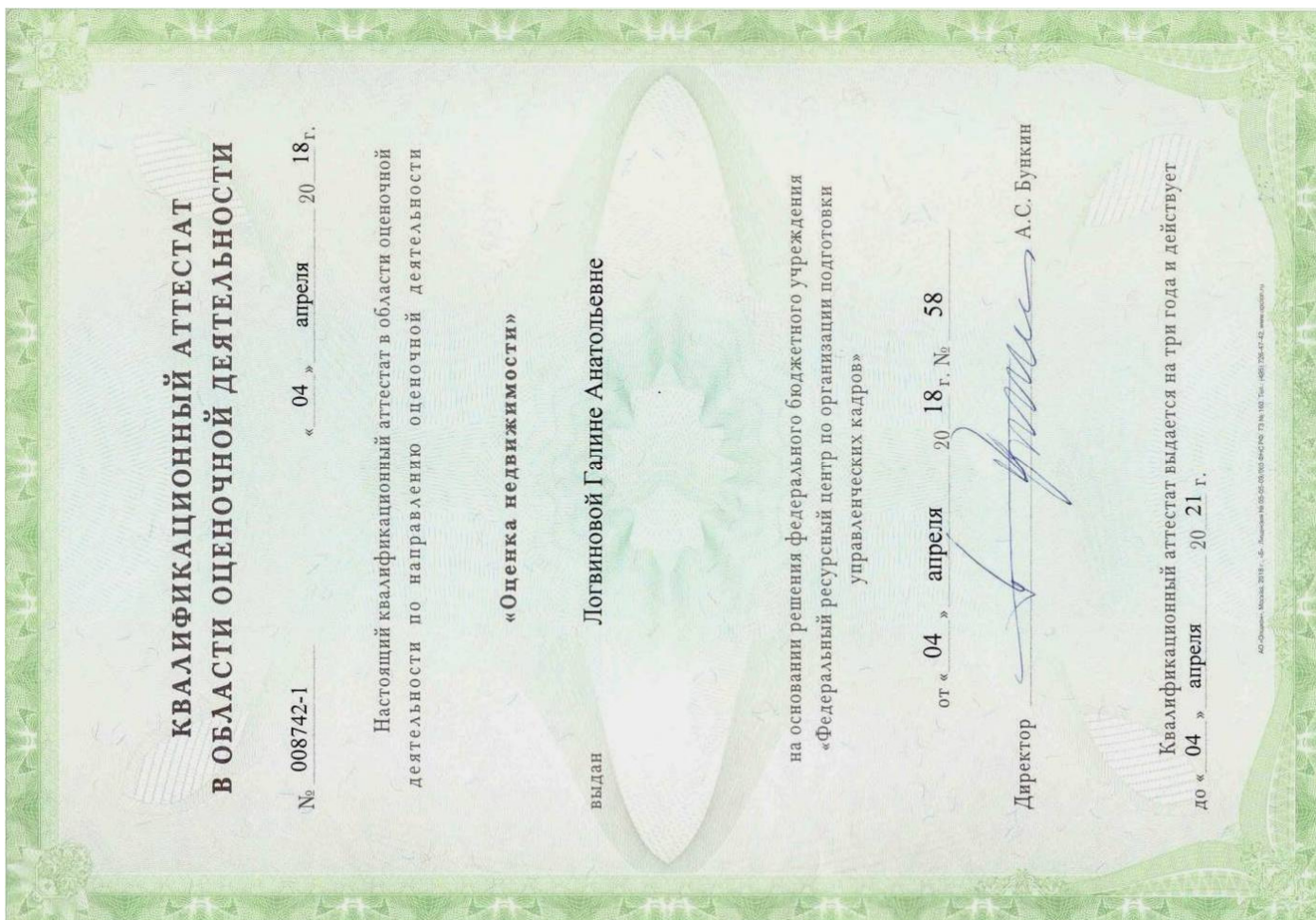
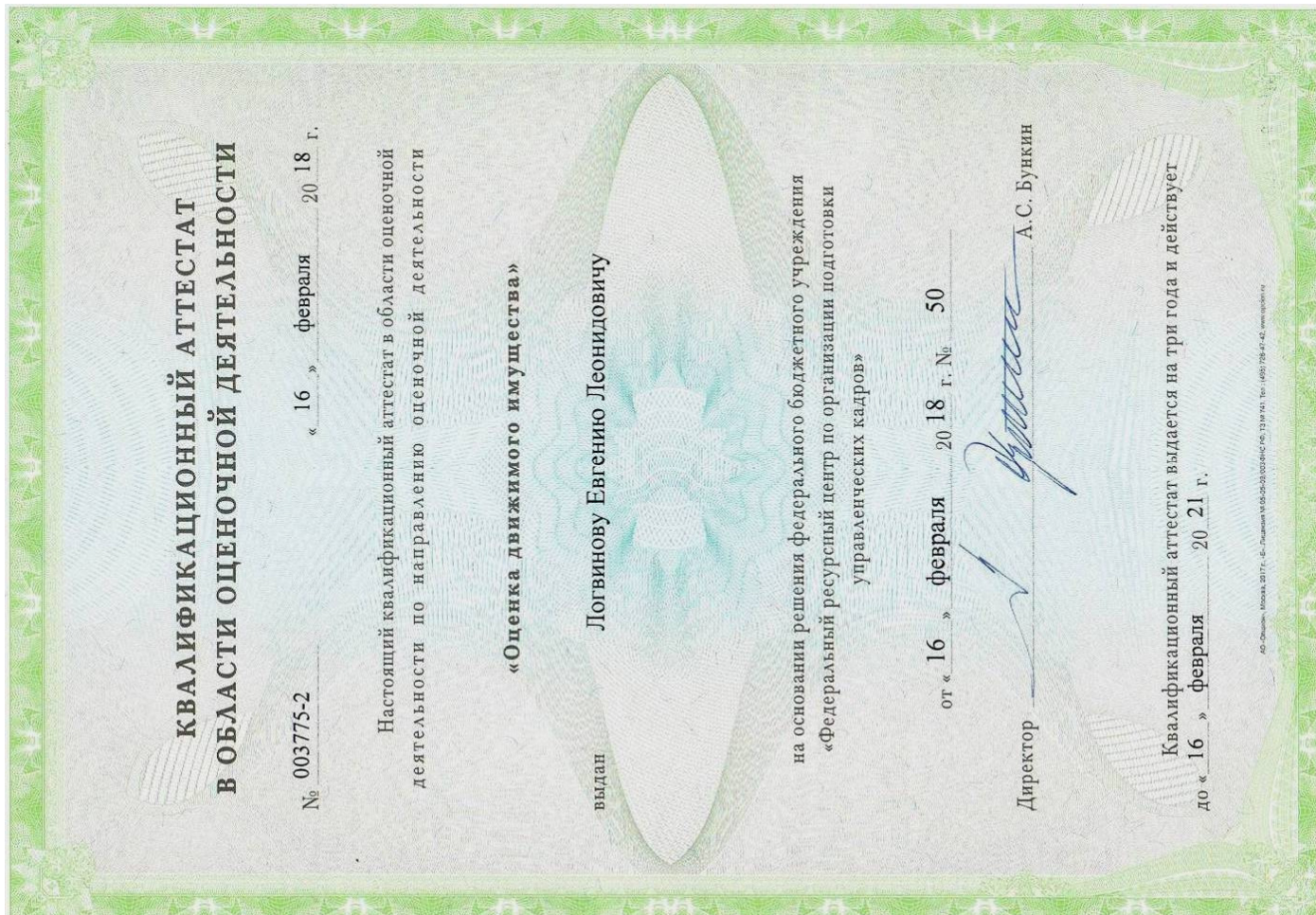
Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

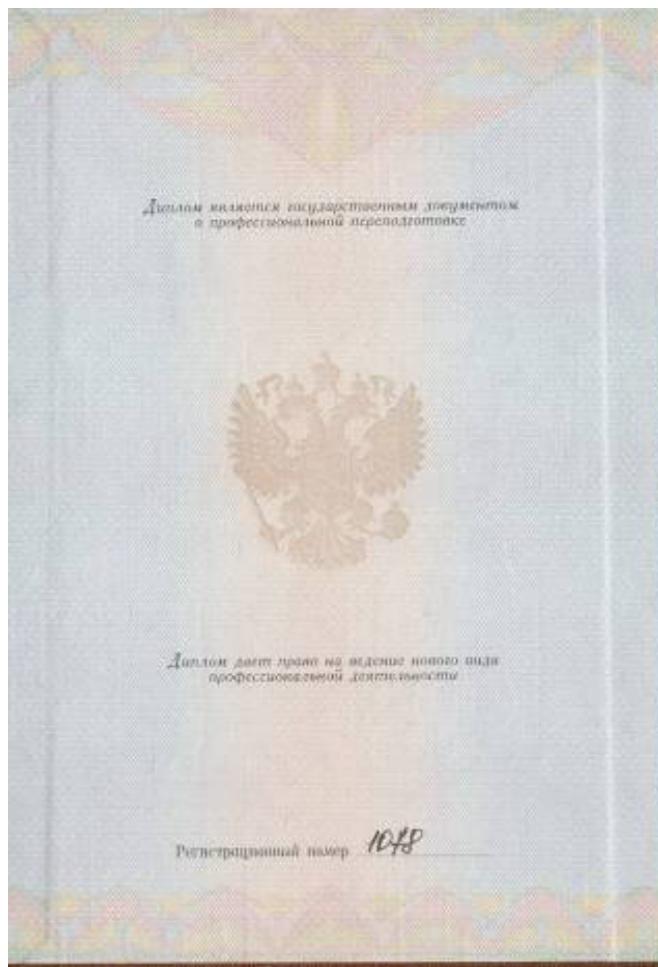
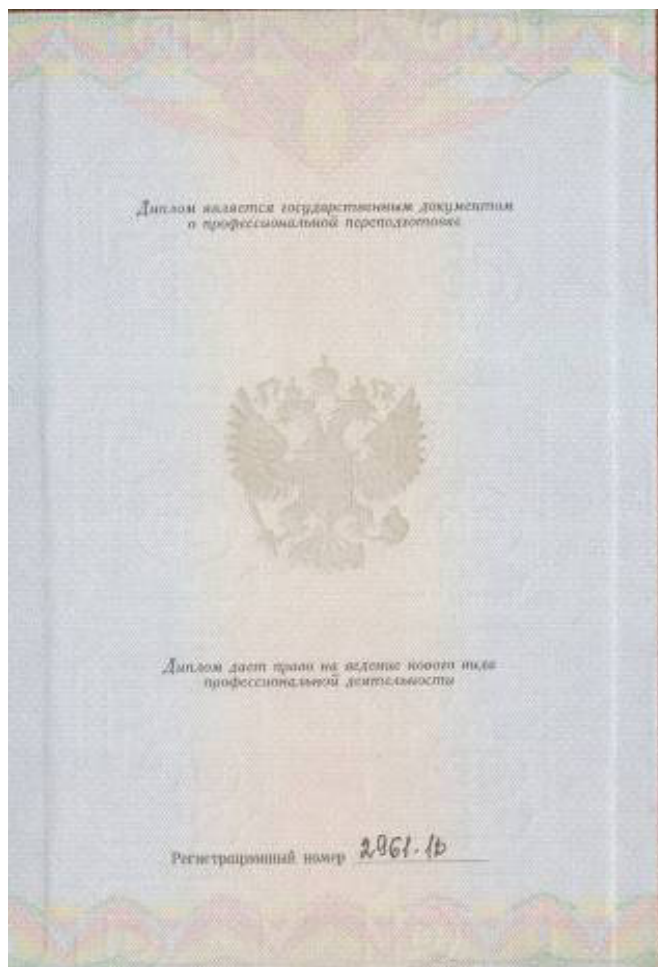
**Страхователь**  
М.П. *(подпись)*

**Страховщик**  
М.П. *(подпись)*











АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ  
УПРАВЛЯЮЩИХ «СОДЕЙСТВИЕ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

об аккредитации

21.06.2018

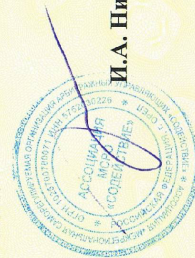
№1338

**Общество с ограниченной  
ответственностью "Бюро оценки и права"**  
(место нахождения: 302025, г. Орел, Московское шоссе, д. 137)

аккредитовано Ассоциацией «Межрегиональная  
саморегулируемая организация арбитражных управляющих  
«Содействие», включенным в единый государственный  
реестр саморегулируемых организаций арбитражных  
управляющих «27» декабря 2002 года под номером 003, в  
качестве лица, оказывающего услуги:

оценка движимого имущества, оценка недвижимого  
имущества

**Срок действия настоящего свидетельства –  
с 21.06.2018 г. по 20.06.2019 г.**



**Исполнительный директор**

**И.А. Никитин**



ООО «Информ-оценка»



**ПЦФКО**  
ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
ФИНАНСОВОГО КОНСАЛТИНГА  
И ОЦЕНКИ

ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка» (<http://inform-ocenka.ru>)) входит в группу компаний (<http://www.pcfko.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования, анализ аналитических материалов по состоянию и перспективам развития
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация и издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов, обработка результатов и формирование коллективных экспертных публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам для практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных проблемным вопросам оценки собственности, организации и обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических материалов по оценке собственности

[inform-ocenka.ru](http://inform-ocenka.ru)

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**



# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ = 2017

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ  
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

**КОРРЕКТИРУЮЩИЕ  
КОЭФФИЦИЕНТЫ  
И СКИДКИ ДЛЯ  
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Нижегород  
2017

**Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки**

## Справочник оценщика недвижимости-2017

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ**

**Корректирующие коэффициенты и  
скидки для сравнительного подхода**

Нижегород 2017

УДК 332 (035)  
ББК 65.223я22  
С 74

**Научное руководство проектом, общее редактирование справочника:**

**Лейфер Л.А.** научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

**Авторы:**

**Лейфер Л.А.** – разработка концепции, разработка алгоритмов анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

**Крайникова Т.В.** – разработка форм анкет, обработка и представление обобщенных результатов статистической обработки ответов экспертов, изложение текста

ISBN 978-5-9909809-4-5

Данный справочник, как и предыдущие издания, содержит характеристики рынка недвижимости и корректирующие коэффициенты (корректировки), необходимые оценщикам при выполнении работ по оценке недвижимости.

Справочник предназначен для использования оценщиками в процессе оценки недвижимости, экспертами, выполняющими стоимостную экспертизу отчетов об оценке недвижимости, Заказчиками и другими лицами, пользующимися отчетами. Он также может быть полезен специалистам, занимающимся исследованиями рынка, студентам экономических специальностей и специалистам, проходящим профессиональную переподготовку по специальности «Оценка имущества».

© Лейфер Лев Абрамович, 2017  
© ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017

Никакая часть материалов, опубликованных в данном справочнике, не может быть перепечатана или воспроизведена любыми средствами без письменного разрешения ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».

Все права на тиражирование и распространение данного материала принадлежат ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» и Лейферу Л.А.

3

**Предисловие к Справочнику оценщика недвижимости - 2017**

Оставаясь убежденными сторонниками создания единого методического и информационного пространства в оценочной деятельности, мы в 2017 году продолжаем подготовку и издание справочных материалов, обеспечивающих единообразие и воспроизводимость результатов оценки.

С выходом справочников оценщика (2011-2016гг.) у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества. Это позволило в какой-то степени уменьшить влияние субъективного фактора при определении рыночной стоимости и обеспечить обоснованность оценки в тех случаях, когда другими способами обосновать используемые параметры и корректировки, в силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка, невозможно.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке. Отвечая этой потребности, мы приступили к реализации нового проекта и изданию комплекта справочников оценщика-2017.

Большая часть многотомного справочника, который планируется издать в этом году, будет представлять собой актуализированные и расширенные издания справочников,

близких по составу и структуре к справочникам, изданным в 2015-2016 годах.

Учитывая то, что материалы справочников используются оценщиками при подготовке отчетов об оценке в соответствии с требованиями Федеральных стандартов, мы придаем особое значение вопросам обеспечения достоверности представленных в Справочнике материалов. С этой целью мы включили в состав экспертов большое количество профессиональных оценщиков из различных городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества. Однако, поскольку достаточно большой объем работ по оценке выполняется в интересах банковских структур, а также, учитывая то, что банки располагают информацией о фактических продажах залогового имущества, мы посчитали необходимым не ограничиваться сбором мнений оценщиков, а предложить участие в экспертных исследованиях банкам. В ответ на наше предложение Комитет по оценочной деятельности Ассоциации Российских банков и Комитет по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада поддержали участие сотрудников банков в экспертном опросе, проводимом в рамках проекта по формированию коллективных экспертных оценок. Поэтому в комплекте справочной информации 2017 планируется представить одновременно коллективное мнение оценочного и банковского сообщества. Кроме того, идя навстречу пожеланиям оценщиков, которые были заявлены в письмах, которые мы систематически получаем, в данный комплект были включены несколько новых параметров, в том числе, параметры, относящиеся к оценке ликвидационной стоимости: типовой срок экспозиции, коэффициенты, характеризующие требуемый дисконт для

5

срочной продажи, индикаторы рынка, отражающие уровень активности рынка (приведены в следующем томе).

Как и предыдущие, этот проект был выполнен при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков» и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY».

Считаем необходимым в очередной раз обратить внимание оценщиков на то, что использование коллективных экспертных оценок не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки.

## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017 ГГ.</b>	<b>10</b>
1.1. Участники проекта	10
1.2. Требования Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в справочнике	12
1.3. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация	16
Точечная оценка и доверительный интервал	17
Матрицы коэффициентов	18
Толерантный (расширенный) интервал	20
Гистограммы	22
Представление информации по отдельным городам. Табличные данные: средние значения и интервалы	23
Зависимости	25
1.4. Активные и неактивные рынки. Характерные признаки	25
Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку	27
1.5. Дополнительные рекомендации по использованию корректировок для приведения цен объектов-аналогов к ценам объектов оценки	31
1.6. Дополнительные сведения о Справочнике оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов	33
География участников проекта и сведения о квалификации экспертов, принявших участие в исследованиях	34
1.7. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация	38
Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам	40
<b>2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ</b>	<b>44</b>
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ</b>	<b>47</b>
Предварительные замечания	47
3.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта	50
3.2. Зависимость стоимости производственно - складской недвижимости от численности населенного пункта	68
3.2.1. Коллективное мнение оценщиков	71
3.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков	83
3.3. Зависимость стоимости производственно - складской недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте	94

3.3.1. Коллективное мнение оценщиков	96
3.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков	111
<b>4. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА</b>	<b>122</b>
Предварительные замечания	122
4.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города	122
4.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки	142
4.3. Элемент сравнения – доступ к объекту	147
4.4. Элемент сравнения – наличие ограждения	151
<b>5. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА</b>	<b>155</b>
Предварительные замечания	155
5.1. Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба)	155
5.2. Элемент сравнения – тип объекта	167
5.3. Элемент сравнения – наличие отопления	172
5.4. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)	177
5.5. Элемент сравнения – материал стен	189
5.6. Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов	197
5.7. Элемент сравнения - наличие холодильных камер	202
5.8. Элемент сравнения – физическое состояние объекта	208
5.9. Элемент сравнения – состояние отделки	217
<b>6. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ</b>	<b>225</b>
6.1. Элемент сравнения - функциональное назначение объекта	225
6.2. Элемент сравнения - назначение частей промбазы	242
6.3. Элемент сравнения - назначение частей производственно-складского комплекса	245
6.4. Элемент сравнения - состав арендной ставки	255
<b>7. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК. СКИДКИ НА ТОРГ</b>	<b>258</b>
7.1. Общие сведения	258
7.2. Значения скидок на торг на активном рынке	260
7.2.1. Коллективное мнение оценщиков	260
7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков	277
7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке	294
7.3.1. Коллективное мнение оценщиков	294
7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков	311
7.4. Динамика скидок на торг	329
7.5. Анализ скидок на торг	332
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>	<b>335</b>
<b>ЛИТЕРАТУРА</b>	<b>337</b>

<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>341</b>
Приложение 1. Анкета для оценщиков - экспертов	341
Приложение 2. Перечень экспертов, принявших участие в опросе	358

### 1.7. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, так же, как и в предыдущем издании, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы.

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским

38

объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

39

4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

В Справочнике предусмотрены коэффициенты перехода от одного подкласса производственно-складской недвижимости к другому.

#### Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам

Как отмечалось выше, в справочнике по отдельным городам результаты исследований рынка представлены в виде таблиц, отражающих среднее и интервал значений соответствующих коэффициентов, характерных для города. В целом мы считаем вполне приемлемым использование параметров (корректирующих коэффициентов и рыночных характеристик), усредненных по всем городам России, поскольку, как показал наш анализ, они в среднем не имеют выраженной специфики городов, а различие между ними больше связано с вариабельностью мнений оценщиков, чем с индивидуальными особенностями города. Тем не менее,

40

мы посчитали целесообразным привести такие данные по тем городам, по которым экспертных мнений было более четырех. К сожалению, не по всем городам мы располагаем достаточным количеством исходных данных. Поэтому список городов, по которым приведены данные, существенно меньше списка городов, из которых нами были получены анкеты.

Обработка двух выборок (анкеты по данным опроса экспертов-оценщиков и экспертов-сотрудников банков) проводилась отдельно, таким образом, перечень населенных пунктов, по которым имелась возможность сделать дополнительную обработку, немного отличается. В таблице ниже приведены оба перечня населенных пунктов, по которым было прислано не менее 4 анкет:

#### Список населенных пунктов, по которым в Справочнике представлена отдельная информация

Таблица 4

Наименование города	
По данным опроса оценщиков	По данным опроса сотрудников банков
1 Пермь	1 Ростов-на-Дону
2 Москва	2 Санкт-Петербург
3 Новосибирск	3 Краснодар
4 Ижевск	4 Москва
5 Хабаровск	5 Пермь
6 Калининград	6 Красноярск
7 Нижний Новгород	7 Тюмень
8 Волгоград	8 Екатеринбург
9 Иваново	9 Великий Новгород
10 Омск	10 Воронеж
11 Ставрополь	11 Тула
12 Архангельск	12 Калининград
13 Якутск	13 Челябинск
14 Тула	14 Рязань
15 Екатеринбург	15 Ставрополь
16 Саратов	16 Саратов
17 Курск	17 Новосибирск
18 Петропавловск-Камчатский	18 Московская область

41



ценообразованием от основной массы городов России, и их ценовые характеристики не отвечают общей зависимости. Поэтому при использовании территориальных коэффициентов в процессе оценки недвижимости, расположенной в этих городах и их пригородах, следует с особой тщательностью проводить анализ рынков на предмет исследования адекватности рыночных данных характеристикам рынка, приведенным в справочнике.

### 3.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений/арендных ставок недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены недвижимости в районных центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

50

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик. Также можно считать примерно одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом анкет с результатами экспертного опроса, проводимого в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

Классификация типовых территориальных зон  
Таблица 6

Типовые зоны в пределах региона	код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

51

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

Таблица 7

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,75	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,74	0,77
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,52

52

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 8

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,85
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,67	0,84
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

53

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 10

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,21	1,33	1,66	2,02
	II	0,83	1,00	1,10	1,38	1,67
	III	0,75	0,91	1,00	1,25	1,53
	IV	0,60	0,73	0,80	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,66	0,82	1,00

Гистограммы

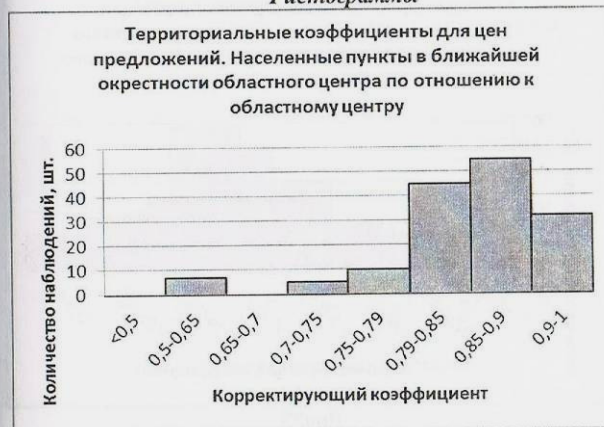


Рис. 3.

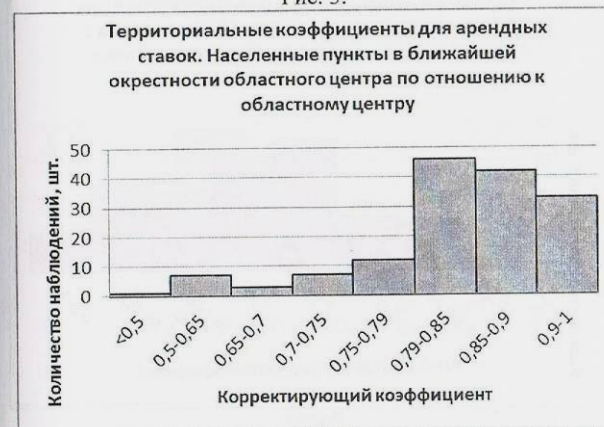


Рис. 4.

**3.2. Зависимость стоимости производственно - складской недвижимости от численности населенного пункта**

Одной из частей анкетирования, проводимого в марте-апреле 2017 года, являлся сбор информации об удельных ценах предложений и удельных арендных ставках на типовые объекты недвижимости в городах. При этом, как уже было сказано ранее, Справочник составлен на основании коллективного мнения одновременно оценочного и банковского сообщества.

На основании данных об удельных ценах предложений производственно-складской недвижимости в 85 городах России были построены зависимости цен предложений и арендных ставок производственно-складской недвижимости от численности населенного пункта, которые послужили основой для расчета соответствующих матриц поправочных коэффициентов. В качестве модели использовалась степенная зависимость. Обработка данных в качестве предварительного этапа включала процедуру стратификации (группировку, расслоение) данных. Страты формировались путем объединения данных в пределах последовательно расположенных интервалов цен. Интервалы цен рассчитывались, исходя из логарифмического масштаба.

Ниже приведены зависимости цен предложений и арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости от численности населенного пункта и соответствующие матрицы поправочных коэффициентов, рассчитанные на основе экспертного опроса.

Для того чтобы данные для различных групп объектов производственно-складского назначения были сопоставимы между собой, для каждой группы выбран и

кратко описан типовой (базовый) объект. Поэтому приведенные ниже диапазоны цен/арендных ставок относятся только к соответствующим объектам.

**Типовые (базовые) объекты**

Таблица 19

Наименование группы	Базовые объекты группы
Универсальные производственно-складские объекты	Отапливаемые помещения, площадью до 1000 кв. м в хорошем состоянии
Специализированные высококласные складские объекты	Помещения площадью до 2000 кв. м, отвечающие всем требованиям складских объектов высших классов в хорошем состоянии.
Объекты, предназначенные для пищевого производства.	Отапливаемые производственные помещения площадью до 1000 кв. м, удовлетворяющее всем требованиям к пищевым производствам, в хорошем состоянии.
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Отапливаемые производственные помещения площадью до 1000 кв. м, предназначенные для сельскохозяйственного производства
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Отапливаемые помещения площадью до 500 кв. м, находящиеся на станциях технического обслуживания автомобилей, в хорошем состоянии.

Следует особо отметить, что города Москва и в некоторой степени Санкт-Петербург существенно отличаются по своим социально-экономическим характеристикам от других городов России. Поэтому составителям сборника пришлось отказаться от включения в общую выборку цен предложений, указанных экспертами по Москве и Санкт-Петербургу.

Кроме того, при построении зависимости цен от численности были исключены данные, относящиеся к нетипичным городам Дальневосточного региона, и курортным зонам, поскольку их ценовые характеристики не отвечают общей зависимости. В связи с этим обращаем

внимание, что приведенные зависимости относятся к типовым городам Российской Федерации. Поэтому для городов Москва и Санкт-Петербург, а также для городов, характеризующихся особенностями ценообразования (курортные города, удаленные города и т.п.), не рекомендуется использовать зависимость «цены/арендные ставки объектов производственно-складской недвижимости от численности».

Поскольку при обработке данных использовались две выборки – по данным опроса экспертов-оценщиков и экспертов-сотрудников банковских структур, то и зависимости, полученные на основании этих ценовых данных, также могут отличаться. В данном Справочнике приводятся только те зависимости, переменные в которых, по мнению авторов, показывают наибольшую корреляцию. В случае если зависимости не были выявлены, то они, соответственно, здесь не приводятся.

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они расположены в городах, которые существенно различаются между собой по численности населения. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

На графиках, приведенных ниже, (см. рис. 11-25) по оси ординат (y) отображаются относительные удельные цены предложений/удельные арендные ставки, а по оси абсцисс (x) отображается численность населения в населенном пункте (тыс. чел). При этом относительные цены предложений/арендные ставки определялись как отношение абсолютных значений цен предложений/арендных ставок к среднему значению по всей соответствующей выборке.

3.2.1. Коллективное мнение оценщиков

1. Универсальные производственно-складские объекты

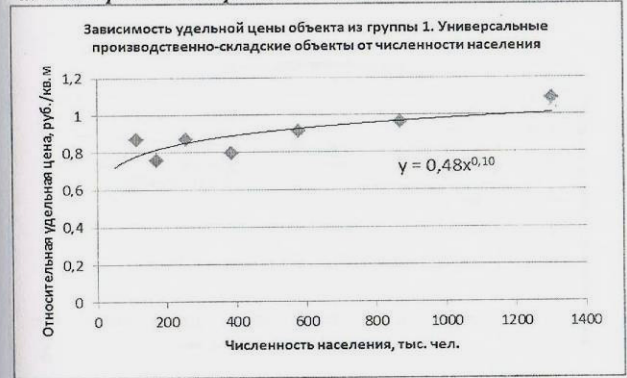


Рис. 11.

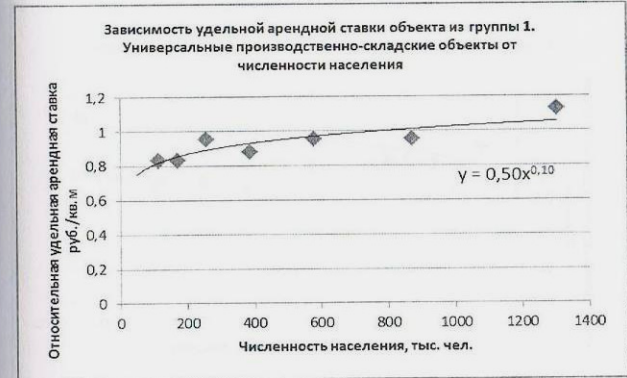


Рис. 12.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

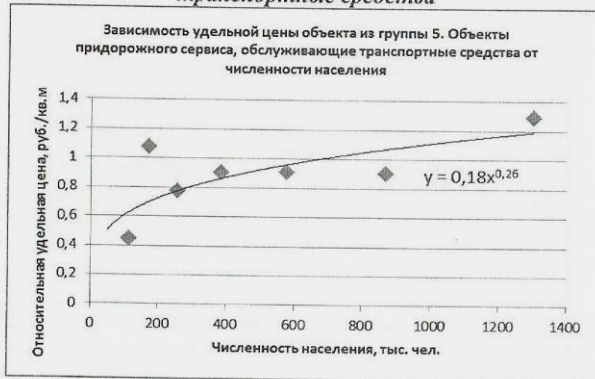


Рис. 17.

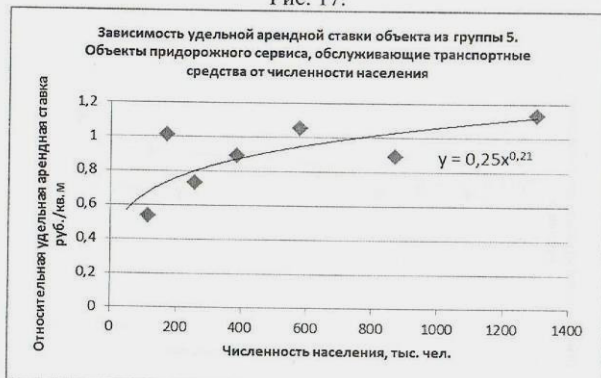


Рис. 18.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. 1. Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 20

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога															
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100	2100-3200	3200-4800	4800-7200	7200-10800
15-25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	0,61	0,59	0,57
40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	0,61	0,59
60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64	0,61
90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64
135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67
200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69
280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72
420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75
630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78
950-1400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82
1400-2100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85
2100-3200	1,63	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89
3200-4800	1,69	1,63	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92
4800-7200	1,76	1,69	1,63	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96
7200-10800	1,84	1,76	1,69	1,63	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00







Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. 2. Специализированные высокочастотные складские объекты. Таблица 31

Table with 21 columns representing population ranges (15-25 to 10 800-16 200) and 21 rows representing population ranges (15-25 to 10 800-16 200). Values are coefficients for different population categories.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства. Таблица 32

Table with 21 columns representing population ranges (15-25 to 10 800-16 200) and 21 rows representing population ranges (15-25 to 10 800-16 200). Values are coefficients for different population categories.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства. Таблица 33

Table with 21 columns representing population ranges (15-25 to 10 800-16 200) and 21 rows representing population ranges (15-25 to 10 800-16 200). Values are coefficients for different population categories.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога. 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства. Таблица 34

Table with 21 columns representing population ranges (15-25 to 10 800-16 200) and 21 rows representing population ranges (15-25 to 10 800-16 200). Values are coefficients for different population categories.

#### 4. Локальные характеристики местоположения объекта

##### Предварительные замечания

В данном разделе рассмотрены территориальные коэффициенты, характеризующие соотношение цен между различными типовыми зонами в городе, а также корректирующие коэффициенты (корректировки), касающиеся локальных особенностей местоположения: наличие железнодорожной ветки, доступ к объекту, наличие ограждения. Наличие таких коэффициентов позволяет использовать цены продаж объектов – аналогов, сходных с объектом оценки по всем ценообразующим параметрам, и отличающихся только по одной из характеристик, связанной с его локальным местоположением, для оценки объекта в рамках сравнительного подхода. Такие характеристики могут рассматриваться как элементы сравнения, а значения ценовых соотношений, как корректирующие коэффициенты.

##### 4.1. Элемент сравнения - местонахождение в пределах города

Местоположение недвижимости - наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных экспертного опроса подтверждает это положение. Как отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже

таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

#### Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 52

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

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

Таблица 53

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,76	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,77
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,87	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,76	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,77
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

#### Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 54

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,70	0,84
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,89
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,75	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,70	0,84
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,67	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,73	0,89



**Матрицы коэффициентов**

Таблица 55

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,30	1,33	1,23
	II	0,89	1,00	1,09	1,15	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,01
	IV	0,77	0,87	0,94	1,00	1,02	0,95
	V	0,75	0,85	0,92	0,98	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,05	1,08	1,00

Таблица 56

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,29	1,33	1,23
	II	0,89	1,00	1,08	1,15	1,18	1,09
	III	0,82	0,92	1,00	1,06	1,09	1,01
	IV	0,77	0,87	0,95	1,00	1,03	0,95
	V	0,75	0,85	0,92	0,97	1,00	0,92
	VI	0,81	0,92	0,99	1,05	1,08	1,00

**Гистограммы**

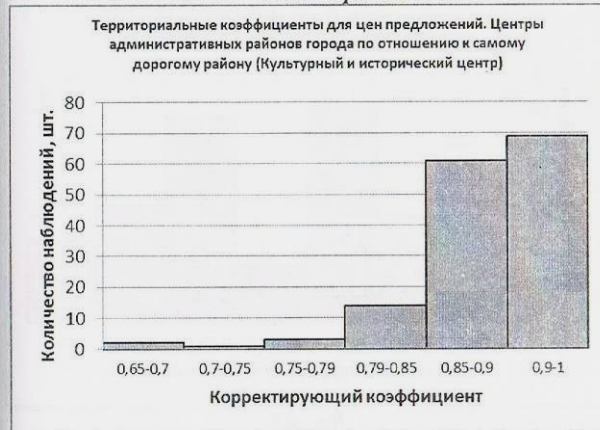


Рис. 43.

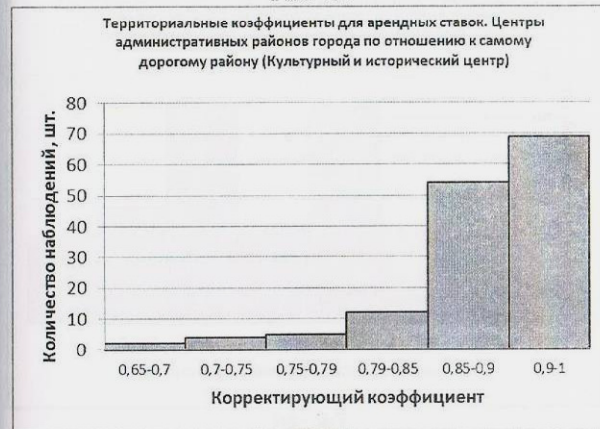


Рис. 44.

**Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

**4.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки**

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

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,08	1,21

### Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 70

Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	1,15	1,10	1,20
2	Москва	1,14	1,09	1,19
3	Новосибирск	1,15	1,11	1,19
4	Ижевск	1,14	1,09	1,19
5	Хабаровск	1,17	1,11	1,22
6	Калининград	1,14	1,07	1,20
7	Нижний Новгород	1,14	1,09	1,20
8	Волгоград	1,14	1,09	1,19
9	Иваново	1,15	1,11	1,19
10	Омск	1,13	1,08	1,17
11	Ставрополь	1,13	1,09	1,17
12	Архангельск	1,14	1,08	1,21
13	Якутск	1,15	1,09	1,20
14	Тула	1,17	1,10	1,23
15	Екатеринбург	1,15	1,10	1,20
16	Саратов	1,15	1,10	1,20
17	Курск	1,15	1,10	1,20
18	Петропавловск-Камчатский	1,20	1,14	1,25
19	Смоленск	1,17	1,11	1,22
20	Липецк	1,14	1,09	1,18
21	Владимир	1,16	1,10	1,22
22	Самара	1,14	1,07	1,20

- Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**
- важность и значимость наличия железнодорожной ветки для эффективного использования объекта недвижимости;
  - влияние наличия железнодорожной ветки на спрос на объекты недвижимости данного типа;
  - характеристики и состояние железнодорожной ветки.

146

### 4.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

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

Таблица 71.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,85	0,89
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,86	0,89

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93

147

### Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 74

Отношение удельной арендной ставки объекта с ограниченным доступом, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,88	0,84	0,93
2	Москва	0,89	0,85	0,93
3	Новосибирск	0,88	0,83	0,92
4	Ижевск	0,87	0,82	0,92
5	Хабаровск	0,87	0,83	0,91
6	Калининград	0,84	0,79	0,88
7	Нижний Новгород	0,87	0,82	0,92
8	Волгоград	0,88	0,85	0,92
9	Иваново	0,88	0,84	0,92
10	Омск	0,88	0,82	0,93
11	Ставрополь	0,87	0,85	0,88
12	Архангельск	0,88	0,85	0,92
13	Якутск	0,89	0,86	0,91
14	Тула	0,87	0,83	0,91
15	Екатеринбург	0,89	0,85	0,93
16	Саратов	0,87	0,82	0,91
17	Курск	0,88	0,84	0,93
18	Петропавловск-Камчатский	0,86	0,81	0,91
19	Смоленск	0,87	0,83	0,92
20	Липецк	0,87	0,83	0,90
21	Владимир	0,85	0,79	0,90
22	Самара	0,91	0,87	0,95

- Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**
- возможность свободного доступа в помещения;
  - уровень охраны помещений;
  - наличие ограничений по посещению объекта.

150

### 4.4. Элемент сравнения – наличие ограждения

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

Таблица 75.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,08	1,09
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,08

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 76.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,04	1,13
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,08	1,03	1,12

151

## Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 78

Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	1,07	1,04	1,11
2	Москва	1,07	1,04	1,10
3	Новосибирск	1,07	1,04	1,10
4	Ижевск	1,06	1,03	1,10
5	Хабаровск	1,06	1,03	1,10
6	Калининград	1,07	1,03	1,10
7	Нижний Новгород	1,07	1,03	1,10
8	Волгоград	1,07	1,03	1,10
9	Иваново	1,08	1,05	1,11
10	Омск	1,06	1,04	1,08
11	Ставрополь	1,07	1,04	1,11
12	Архангельск	1,06	1,03	1,10
13	Якутск	1,06	1,03	1,09
14	Тула	1,09	1,05	1,12
15	Екатеринбург	1,06	1,02	1,09
16	Саратов	1,09	1,06	1,12
17	Курск	1,09	1,05	1,12
18	Петропавловск-Камчатский	1,06	1,04	1,09
19	Смоленск	1,09	1,05	1,13
20	Липецк	1,06	1,05	1,07
21	Владимир	1,06	1,02	1,09
22	Самара	1,06	1,02	1,09

## Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- возможность свободного доступа в помещения;
- уровень охраны помещений;
- наличие ограничений по посещению объекта.

154

## 5. Физические характеристики объекта

## Предварительные замечания

В этом разделе приведены различные поправочные коэффициенты (корректировки), используемые:

- в рамках сравнительного подхода для корректировки цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта-оценки по одному или нескольким параметрам;
- в рамках доходного подхода для корректировки арендных ставок, отличающихся от объекта-оценки по одному или нескольким параметрам.

## 5.1. Элемент сравнения - общая площадь (фактор масштаба)

В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты не были получены в результате прямого опроса. Они рассчитаны на основе ответов оценщиков-экспертов на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения которого можно использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов аналогов. Важно отметить, минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, является 100 кв. м. Не следует экстраполировать, при меньшей площади объекта оценки и/или объекта аналога. В противном случае, модель

155

выдаст неверные результаты корректировки. Отметим, что на графиках (рис. 59-62) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв. м), а по оси ординат поправочные коэффициенты на фактор масштаба.

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

Таблица 79.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта площадью 3000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1000 кв. м	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 1000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,78	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 3000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 1000 кв. м	0,85	0,84	0,86

156

## Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 80.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены объекта площадью 3000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 1000 кв. м	0,85	0,78	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 1000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,71	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 3000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 1000 кв. м	0,85	0,79	0,92

157

Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м	Цена									
	аналог									
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000		
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46		
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35		
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23		
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16		
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10		
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06		
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02		
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00		

Таблица 82

Площадь, кв. м	Арендная ставка									
	аналог									
	<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000		
<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46		
100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35		
300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23		
600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16		
1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10		
1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06		
2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02		
>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00		

158



Рис. 59.<sup>10</sup>

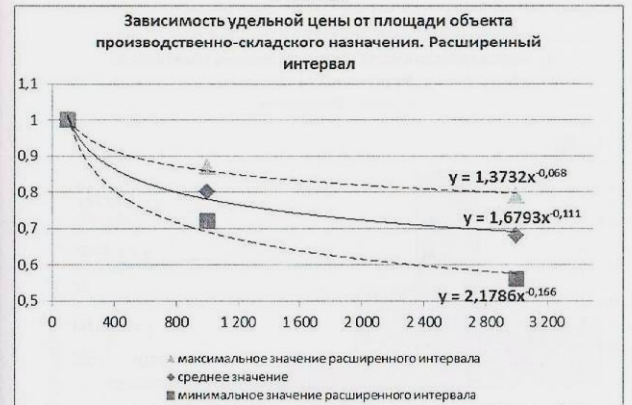


Рис. 60.

<sup>10</sup> на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

159

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 86

Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 3000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 1000 кв. м			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Пермь	0,87	0,82   0,92
2	Москва	0,87	0,84   0,91
3	Новосибирск	0,88	0,82   0,93
4	Ижевск	0,88	0,83   0,94
5	Хабаровск	0,86	0,81   0,92
6	Калининград	0,85	0,80   0,90
7	Нижний Новгород	0,87	0,81   0,93
8	Волгоград	0,89	0,84   0,93
9	Иваново	0,90	0,87   0,93
10	Омск	0,88	0,82   0,94
11	Ставрополь	0,85	0,80   0,91
12	Архангельск	0,89	0,83   0,95
13	Якутск	0,88	0,83   0,93
14	Тула	0,85	0,79   0,90
15	Екатеринбург	0,88	0,83   0,93
16	Саратов	0,86	0,81   0,90
17	Курск	0,85	0,80   0,90
18	Петропавловск-Камчатский	0,87	0,81   0,92
19	Смоленск	0,82	0,76   0,88
20	Липецк	0,88	0,83   0,92
21	Владимир	0,87	0,80   0,93
22	Самара	0,88	0,84   0,93

166

Дополнительные факторы

- влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала
- близость к левой или правой границе диапазона площадей;
  - значимость размера объекта для эффективного предполагаемого использования;
  - расположение отдельных помещений, особенности планировки.

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

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

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

167

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,84	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,94

**Гистограммы**

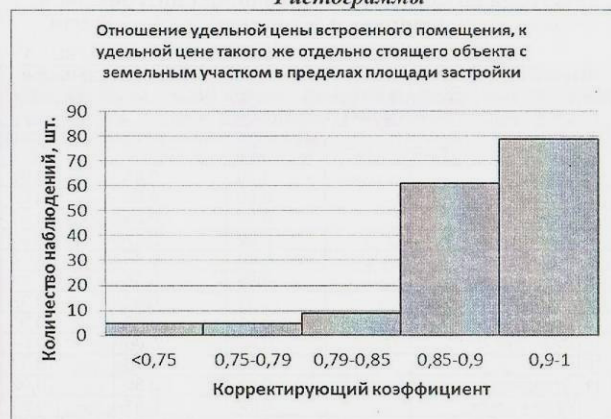


Рис. 67

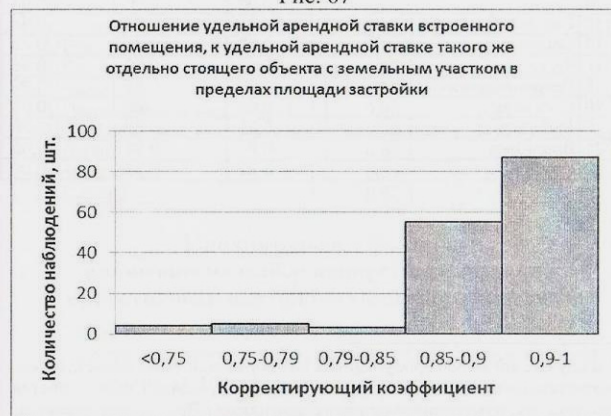


Рис. 68

**5.3. Элемент сравнения – наличие отопления**

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

Таблица 91

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 92

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,66	0,81

**Гистограммы**

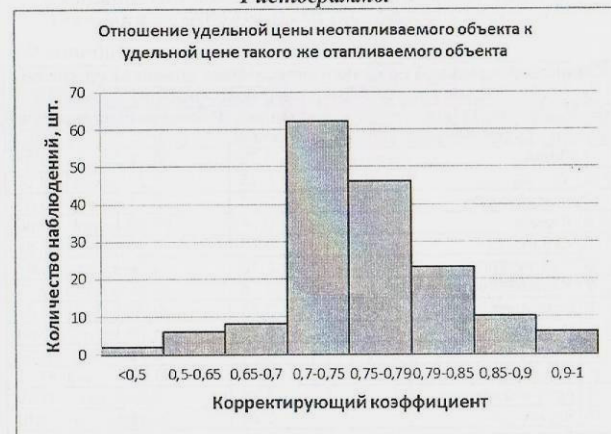


Рис. 69.

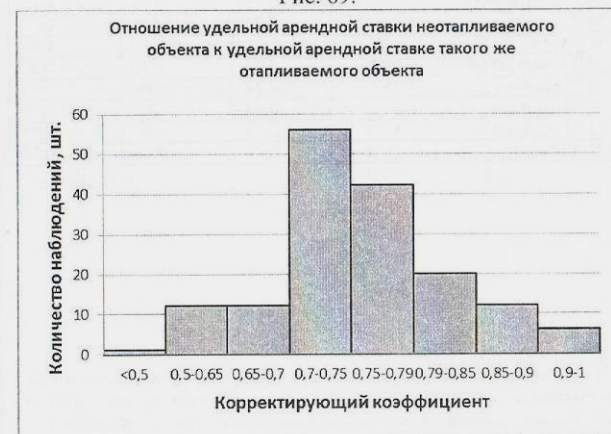


Рис. 70.

**Дополнительные факторы,  
влияющие на выбор конкретного значения  
корректировки внутри расширенного интервала**

- качество устройств (центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии до потребителя;
- вид/характер тепловых носителей (вода, водяной пар и пр.);
- качество теплоснабжающих установок для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления;
- обеспечение гигиенических, санитарных и технологических нужд;
- технология обеспечения помещений горячим водоснабжением и отоплением).

176

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

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

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,74	0,77
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,75	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

177

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,69	0,83
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,79	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,69	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,78	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

178

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 97

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,76	0,89
	цоколь	1,11	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,32	1,19	1	1,18
	2 этаж и выше	1,12	1,01	0,85	1

Таблица 98

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,76	0,88
	цоколь	1,11	1	0,84	0,98
	1 этаж	1,32	1,19	1	1,16
	2 этаж и выше	1,14	1,02	0,86	1

179

**Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 104

№	Город	Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,87	0,82	0,91
2	Москва	0,86	0,82	0,89
3	Новосибирск	0,84	0,80	0,89
4	Ижевск	0,87	0,82	0,91
5	Хабаровск	0,87	0,82	0,91
6	Калининград	0,87	0,81	0,92
7	Нижний Новгород	0,85	0,81	0,90
8	Волгоград	0,87	0,82	0,91
9	Иваново	0,85	0,81	0,89
10	Омск	0,86	0,83	0,89
11	Ставрополь	0,85	0,81	0,89
12	Архангельск	0,85	0,80	0,90
13	Якутск	0,86	0,83	0,89
14	Тула	0,85	0,80	0,89
15	Екатеринбург	0,85	0,81	0,89
16	Саратов	0,85	0,80	0,90
17	Курск	0,84	0,80	0,89
18	Петропавловск-Камчатский	0,85	0,81	0,89
19	Смоленск	0,84	0,79	0,89
20	Липецк	0,84	0,80	0,89
21	Владимир	0,82	0,76	0,88
22	Самара	0,85	0,82	0,89

**Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- степень заглубленности помещения;
- уровень нахождения этажа относительно земли;
- удобство доставки груза в помещение, связанное с этажом.

**5.5. Элемент сравнения – материал стен**

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

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,82	0,85
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,57	0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,76	0,90
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 107

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1

Таблица 108

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,20	1,45
	сэндвич	0,83	1	1,20
	дерево	0,69	0,83	1

**Гистограммы**

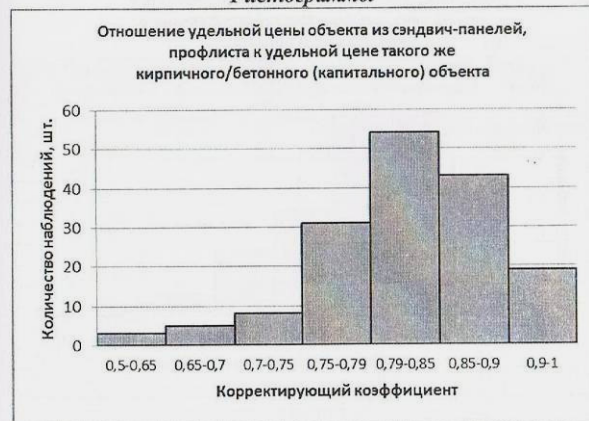


Рис. 77.



Рис. 78.

**Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 112

Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,70	0,63	0,78
2	Москва	0,69	0,64	0,75
3	Новосибирск	0,70	0,64	0,77
4	Ижевск	0,70	0,63	0,77
5	Хабаровск	0,72	0,65	0,78
6	Калининград	0,74	0,68	0,79
7	Нижний Новгород	0,70	0,63	0,77
8	Волгоград	0,71	0,65	0,77
9	Иваново	0,67	0,61	0,73
10	Омск	0,69	0,62	0,77
11	Ставрополь	0,66	0,59	0,73
12	Архангельск	0,64	0,56	0,71
13	Якутск	0,73	0,66	0,79
14	Тула	0,72	0,66	0,79
15	Екатеринбург	0,69	0,62	0,76
16	Саратов	0,69	0,63	0,75
17	Курск	0,70	0,64	0,76
18	Петропавловск-Камчатский	0,70	0,64	0,76
19	Смоленск	0,64	0,55	0,72
20	Липецк	0,69	0,62	0,75
21	Владимир	0,69	0,61	0,76
22	Самара	0,69	0,62	0,75

**Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

**5.6. Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов**

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,83	0,94

**Гистограммы**

117153

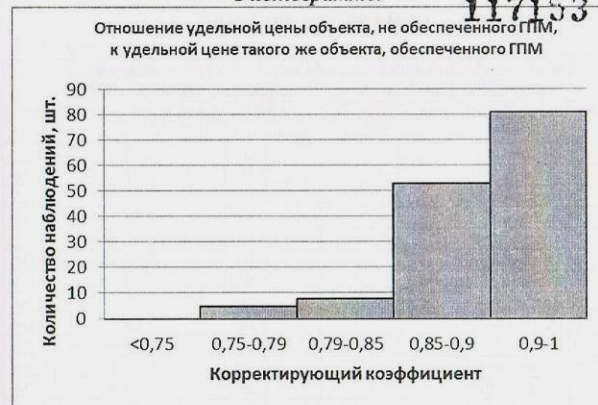


Рис. 81.

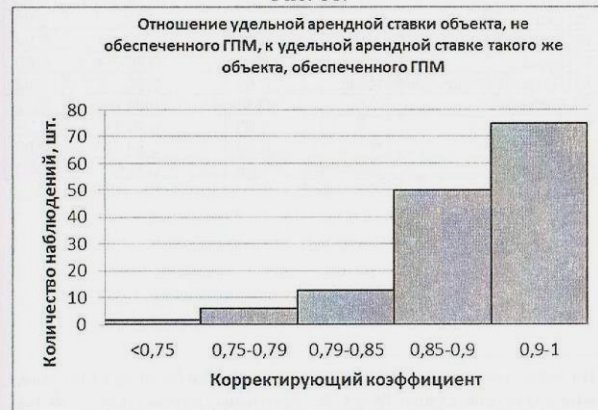


Рис. 82.



**Дополнительные факторы,  
влияющие на выбор конкретного значения  
корректировки внутри расширенного интервала**

- важность и значимость наличия грузоподъемных механизмов для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия грузоподъемных механизмов на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- характеристики и состояние грузоподъемных механизмов.

**5.7. Элемент сравнения - наличие холодильных камер**

Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому, если в качестве объектов-аналогов используется производственно-складской объект без таких камер, требуется использование соответствующего повышающего коэффициента.

202

**Значения корректировок, усредненных по городам  
России, и доверительный интервал**

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,20	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,21	1,26

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,13	1,32
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке отапливаемого складского объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,14	1,33

203

**5.8. Элемент сравнения – физическое  
состояние объекта**

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

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,71
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,73

208

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,14	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,63	0,77
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,79

209

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 124

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

Гистограммы



Рис. 85.



Рис. 86.

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 128

№	Город	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,73	0,67	0,79
2	Москва	0,74	0,69	0,79
3	Новосибирск	0,73	0,68	0,79
4	Ижевск	0,71	0,64	0,78
5	Хабаровск	0,72	0,66	0,78
6	Калининград	0,76	0,71	0,81
7	Нижний Новгород	0,73	0,67	0,79
8	Волгоград	0,71	0,64	0,77
9	Иваново	0,73	0,69	0,77
10	Омск	0,73	0,67	0,78
11	Ставрополь	0,74	0,70	0,78
12	Архангельск	0,71	0,64	0,78
13	Якутск	0,76	0,72	0,80
14	Тула	0,72	0,65	0,79
15	Екатеринбург	0,73	0,68	0,79
16	Саратов	0,73	0,69	0,76
17	Курск	0,72	0,65	0,79
18	Петропавловск-Камчатский	0,75	0,69	0,81
19	Смоленск	0,69	0,62	0,75
20	Липецк	0,73	0,69	0,77
21	Владимир	0,72	0,65	0,78
22	Самара	-	-	-

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

5.9. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

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

Таблица 129

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,16	1,18
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,80	0,83

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 130

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,75	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	1,09	1,25
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	0,75	0,88

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 131

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Таблица 132

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1	1,23
	без отделки	0,69	0,81	1

**Гистограммы**

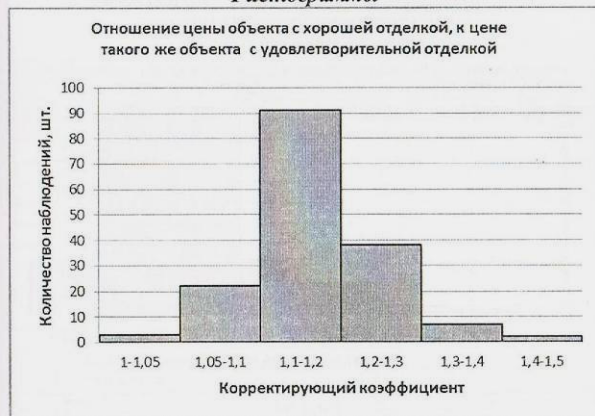


Рис. 89

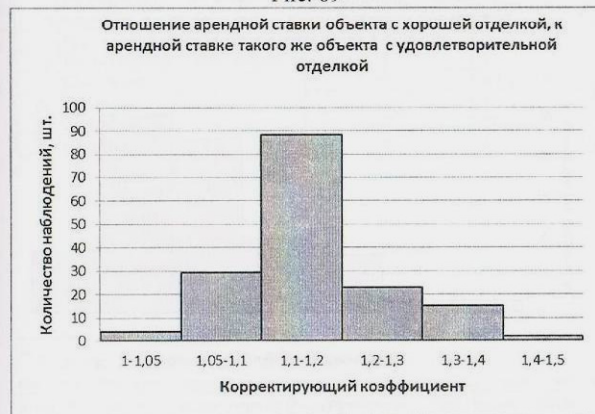


Рис. 90

**Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 136

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
			Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой				
1	Пермь	0,83	0,77	0,88
2	Москва	0,84	0,79	0,88
3	Новосибирск	0,83	0,78	0,88
4	Ижевск	0,82	0,76	0,87
5	Хабаровск	0,84	0,79	0,88
6	Калининград	0,82	0,76	0,88
7	Нижний Новгород	0,84	0,78	0,90
8	Волгоград	0,83	0,78	0,89
9	Иваново	0,83	0,77	0,88
10	Омск	0,83	0,78	0,89
11	Ставрополь	0,83	0,78	0,87
12	Архангельск	0,82	0,76	0,88
13	Якутск	0,84	0,81	0,88
14	Тула	0,79	0,73	0,85
15	Екатеринбург	0,84	0,79	0,90
16	Саратов	0,80	0,75	0,86
17	Курск	0,83	0,78	0,88
18	Петропавловск-Камчатский	0,82	0,76	0,87
19	Смоленск	0,80	0,75	0,86
20	Липецк	0,83	0,77	0,88
21	Владимир	0,83	0,77	0,88
22	Самара	0,84	0,78	0,89

**Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- площадь;
- фактическое качество отделки;
- качество используемых для отделки материалов;
- уровень дизайна;
- степень соответствия отделки назначению объекта.

**6. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта и его частей**

**6.1. Элемент сравнения - функциональное назначение объекта**

Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Ниже приводятся поправочные коэффициенты, которые позволяют при оценке специализированных объектов расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок аренды по объектам общего (универсального) назначения.

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

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20	1,25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,75	0,79
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,19	1,17	1,21
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,75	0,79
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,20	1,18	1,23

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,31
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,32
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,67	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,19	1,10	1,28
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,12	1,31

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,13	1,33
Отношение удельной арендной ставки специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,77	0,68	0,86
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,20	1,11	1,30

Возможности применения приведенных в таблицах коэффициентов этим не ограничиваются. Имеющиеся коэффициенты могут быть использованы для расчета других корректирующих коэффициентов по элементу сравнения - назначению объекта, для всех объектов производственно-складской недвижимости из приведенного списка объектов. Приведенное выше замечание относительно возможности расчета корректирующих коэффициентов для «приведения» цен или арендных ставок между объектами различного назначения также относится и к коэффициентам, которые приведены для городов (в коробчатых диаграммах).

Обращаем внимание, что в случае достаточного количества объектов-аналогов, совпадающих по назначению с объектом оценки, использовать данные по объектам иного назначения в качестве аналогов не рекомендуется.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 139

цены производственно-складских объектов	объект оценки			
	универсальный	высоко-классный	пищевое производство	сельхоз
универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77
высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63
пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63
сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00
придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов	объект оценки			
	универсальный	высоко-классный	пищевое производство	сельхоз
универсальный	1,00	1,22	1,23	0,77
высококлассный	0,82	1,00	1,01	0,63
пищевое производство	0,81	0,98	1,00	0,62
сельхоз	1,30	1,58	1,60	1,00
придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,64

### 6.2. Элемент сравнения - назначение частей промбазы

При необходимости для расчета арендной платы за открытую площадку (при отсутствии прямой информации), можно использовать приведенный ниже коэффициент перехода от арендной ставки за холодный склад на той же промбазе.

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

Таблица 149

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 150

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,46	0,66

242

Гистограммы

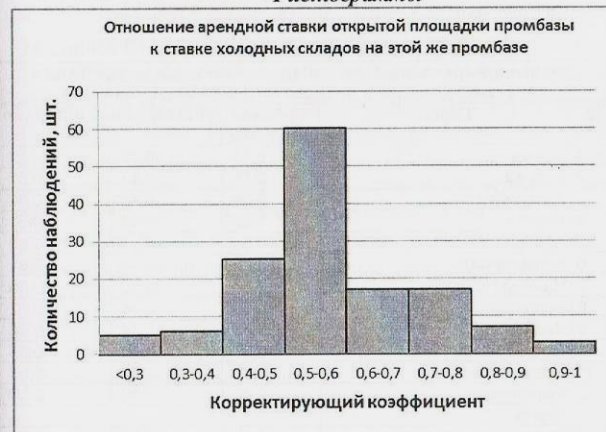


Рис. 101.

243

Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах <sup>21</sup>

Таблица 151

Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Пермь	0,55	0,47   0,64
2	Москва	0,55	0,47   0,62
3	Новосибирск	0,54	0,46   0,62
4	Ижевск	0,52	0,43   0,61
5	Хабаровск	0,55	0,47   0,63
6	Калининград	0,55	0,46   0,64
7	Нижний Новгород	0,58	0,50   0,66
8	Волгоград	0,54	0,46   0,62
9	Иваново	0,52	0,44   0,60
10	Омск	0,57	0,48   0,65
11	Ставрополь	0,55	0,47   0,63
12	Архангельск	0,47	0,39   0,56
13	Якутск	-	-   -
14	Тула	0,55	0,49   0,61
15	Екатеринбург	0,58	0,49   0,67
16	Саратов	0,53	0,44   0,62
17	Курск	0,55	0,49   0,61
18	Петропавловск-Камчатский	0,55	0,49   0,61
19	Смоленск	0,15	0,15   0,15
20	Липецк	0,55	0,48   0,62
21	Владимир	0,62	0,53   0,71
22	Самара	0,54	0,46   0,61

<sup>21</sup> В случае, когда по городу данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки будут не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

244

### 6.3. Элемент сравнения - назначение частей производственно-складского комплекса

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

245

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

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,67
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,14	1,33
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,69
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,13	1,35

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1	1,22
	бытовая часть	1,24	0,82	1

**Гистограммы**

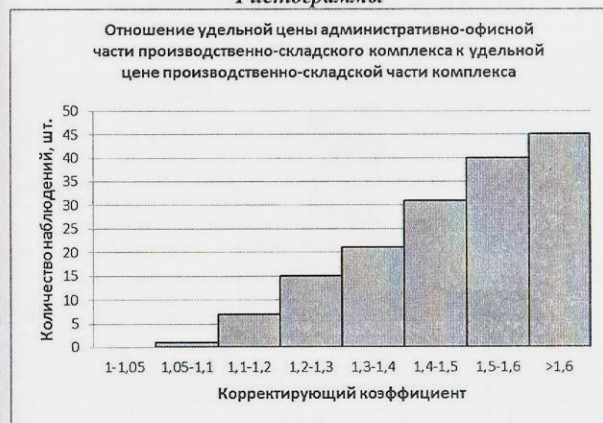


Рис. 102.

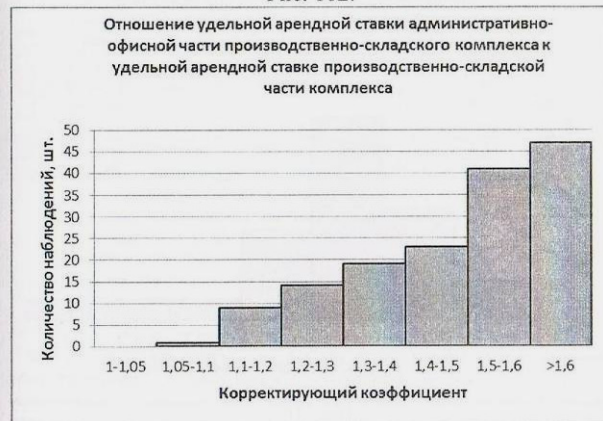


Рис. 103.

### Значения коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 159

Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Пермь	1,26	1,17 - 1,36
2	Москва	1,25	1,18 - 1,31
3	Новосибирск	1,25	1,18 - 1,31
4	Ижевск	1,22	1,13 - 1,31
5	Хабаровск	1,23	1,15 - 1,31
6	Калининград	1,26	1,17 - 1,35
7	Нижний Новгород	1,24	1,14 - 1,34
8	Волгоград	1,23	1,15 - 1,32
9	Иваново	1,25	1,17 - 1,32
10	Омск	1,22	1,13 - 1,31
11	Ставрополь	1,23	1,19 - 1,27
12	Архангельск	1,24	1,14 - 1,34
13	Якутск	1,23	1,15 - 1,31
14	Тула	1,27	1,19 - 1,36
15	Екатеринбург	1,22	1,15 - 1,30
16	Саратов	1,25	1,16 - 1,33
17	Курск	1,22	1,14 - 1,29
18	Петропавловск-Камчатский	1,24	1,17 - 1,31
19	Смоленск	1,34	1,24 - 1,43
20	Липецк	1,17	1,17 - 1,17
21	Владимир	1,23	1,12 - 1,33
22	Самара	1,24	1,15 - 1,32

254

### 6.4. Элемент сравнения - состав арендной ставки

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи («коммунальные сверху»);
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

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

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,18	1,22

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 161

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,11	1,28

255

## 7. Влияние условий продажи на цены сделок. Скидки на торг

### 7.1. Общие сведения

Как известно, оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг»

Как и в прошлых изданиях справочников, в данном издании предусмотрены отдельно поправки к ценам предложений и к арендным ставкам, заявленным в предложениях аренды. Кроме того, в рамках данного проекта было учтено, что скидки могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Поэтому в этом издании скидки на торг приведены отдельно для активного и неактивного рынков. Ответы оценщиков – экспертов подтвердили, что это различие действительно существенное.

Отличительной чертой данного тома является учет специфики различных типов объектов оценки, объединенных в рамках производственно-складского сегмента. Так, например, скидка на цены/арендные ставки для специализированных сельскохозяйственных объектов будет существенно больше, чем скидка для высококлассных специализированных складских объектов. Раздельный анализ скидок по различным типам

258

недвижимости помогает учесть специфику рынков продаж и аренды производственно-складских объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассмотренных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности ФСО №9 о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

259

**7.2. Значения скидок на торг на активном рынке**

**7.2.1. Коллективное мнение оценщиков**

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%

260

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4%	14,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	6,2%	13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,8%	20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3%	14,2%

261

**Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 174

Скидки на арендные ставки на активном рынке.  
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,10	0,07	0,13
2	Москва	0,11	0,08	0,13
3	Новосибирск	0,10	0,07	0,13
4	Ижевск	0,09	0,06	0,13
5	Хабаровск	0,10	0,07	0,13
6	Калининград	0,09	0,06	0,12
7	Нижний Новгород	0,10	0,07	0,13
8	Волгоград	0,10	0,07	0,14
9	Иваново	0,09	0,07	0,11
10	Омск	0,11	0,08	0,14
11	Ставрополь	0,10	0,07	0,13
12	Архангельск	0,11	0,08	0,15
13	Якутск	0,09	0,06	0,12
14	Тула	0,10	0,07	0,14
15	Екатеринбург	0,10	0,07	0,13
16	Саратов	0,11	0,07	0,14
17	Курск	0,09	0,06	0,12
18	Петропавловск-Камчатский	0,09	0,07	0,11
19	Смоленск	0,11	0,09	0,13
20	Липецк	0,10	0,08	0,13
21	Владимир	0,09	0,06	0,12
22	Самара	0,11	0,08	0,14

276

**7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков**

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 175

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	11,0%	11,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,4%	10,0%	10,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,6%	11,1%	12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	13,4%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	11,1%	12,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,1%	7,8%	8,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,4%	6,9%	7,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,5%	8,0%	8,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	10,2%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,7%	8,2%	9,1%

277



**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 176

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	6,9%	16,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,4%	6,2%	14,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,6%	7,3%	16,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,3%	8,9%	19,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	7,3%	16,0%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,1%	4,5%	11,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,4%	4,1%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,5%	4,9%	12,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,0%	6,7%	15,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,7%	5,0%	12,3%

**Гистограммы**



Рис. 117.

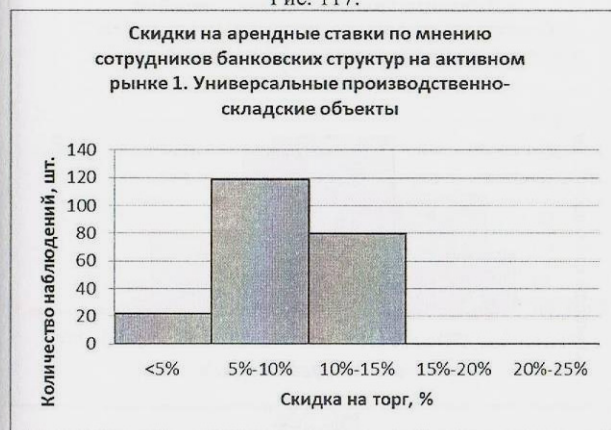


Рис. 118.

**7.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке**

**7.3.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	18,1%	19,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	17,0%	18,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	17,9%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	21,9%	24,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,9%	18,4%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	15,5%	17,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	14,7%	16,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	15,6%	17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,3%	23,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	15,0%	16,6%

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,5%	10,6%	22,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,5%	10,8%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,3%	21,3%

**Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 198

Скидки на арендные ставки на неактивном рынке. 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,15	0,11	0,19
2	Москва	0,15	0,12	0,18
3	Новосибирск	0,14	0,10	0,18
4	Ижевск	0,15	0,11	0,19
5	Хабаровск	0,15	0,11	0,20
6	Калининград	0,14	0,09	0,19
7	Нижний Новгород	0,15	0,10	0,20
8	Волгоград	0,15	0,10	0,20
9	Иваново	0,14	0,11	0,17
10	Омск	0,16	0,12	0,21
11	Ставрополь	0,16	0,13	0,19
12	Архангельск	0,17	0,12	0,22
13	Якутск	0,14	0,10	0,17
14	Тула	0,15	0,11	0,19
15	Екатеринбург	0,14	0,10	0,19
16	Саратов	0,17	0,12	0,21
17	Курск	0,16	0,12	0,20
18	Петропавловск-Камчатский	0,16	0,12	0,20
19	Смоленск	0,12	0,10	0,14
20	Липецк	0,15	0,12	0,17
21	Владимир	0,14	0,10	0,18
22	Самара	0,18	0,13	0,23

**7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков**

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

Таблица 199

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,7%	18,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,0%	15,3%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5%	16,8%	18,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,8%	18,9%	20,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	16,8%	18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,6%	12,1%	13,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	11,3%	12,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	12,4%	13,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,9%	14,9%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,5%	9,6%	11,3%

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 200

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,0%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,0%	10,4%	21,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5%	11,5%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,8%	12,6%	26,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,4%	23,5%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,6%	8,0%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	7,6%	16,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	8,3%	17,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,9%	10,6%	21,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,5%	6,6%	14,4%

**Гистограммы**

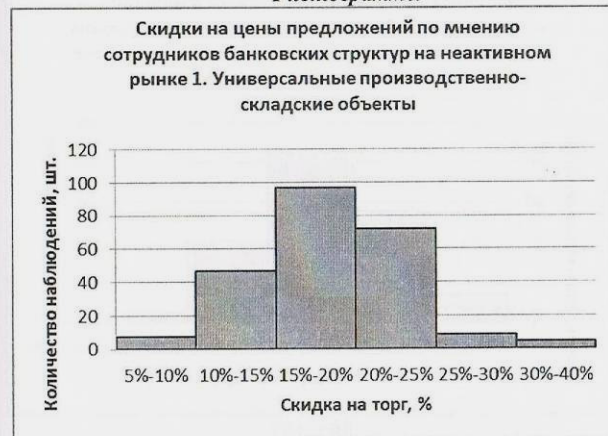


Рис. 137.

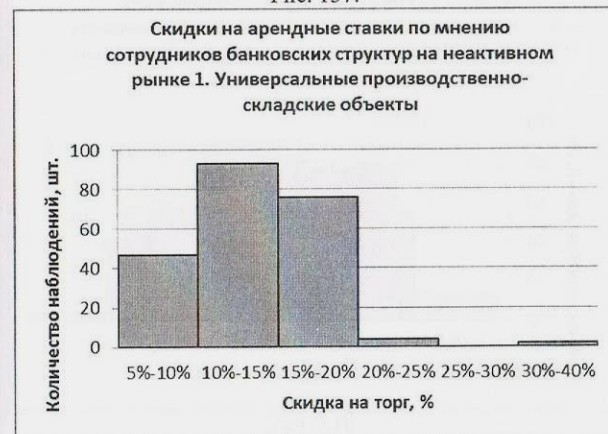


Рис. 138.



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокращенное наименование ООО «Информ-оценка» (<http://inform-otsenka.ru>)) входит в группу компаний (включая ООО «ПЦФКО» (<http://www.pccko.ru>)) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования, анализ и подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития рынка;
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация и издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки;
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов недвижимости, обработка результатов и формирование коллективных экспертных заключений, публикация результатов и издание справочников;
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в практической работе по оценке;
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности;
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация и проведение обучения специалистов в области оценки;
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических материалов по оценке собственности.

[inform-otsenka.ru](http://inform-otsenka.ru)

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**



# СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ  
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

**ТЕКУЩИЕ  
И ПРОГНОЗНЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА  
ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Нижний Новгород  
2017

**Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки**

## **Справочник оценщика недвижимости-2017**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ**

**Текущие и прогнозные характеристики  
рынка для доходного подхода**

Нижний Новгород 2017

УДК 332 (035)  
ББК 65.223я22  
С 74

**Научное руководство проектом, общее редактирование справочника:**

**Лейфер Л.А.** научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», директор ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», кандидат технических наук.

**Авторы:**

**Лейфер Л.А.** – разработка концепции, разработка алгоритмов анализа данных, интерпретация результатов, комментарии.

**Крайникова Т.В.** – разработка форм анкет, обработка и представление обобщенных результатов статистической обработки ответов экспертов, изложение текста

ISBN 978-5-9909809-6-9

Данный справочник содержит текущие и прогнозные характеристики рынка недвижимости, необходимые оценщикам для реализации методов доходного подхода при оценке недвижимости. Кроме того, в справочнике приведены характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости; информация относительно значений интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта недвижимости, при ее определении в рамках сравнительного, доходного и затратного подходов, а также дополнительные параметры для оценки недвижимости.

Справочник предназначен для использования оценщиками в процессе оценки недвижимости, экспертами, выполняющими стоимостную экспертизу отчетов об оценке недвижимости, Заказчиками и другими лицами, пользующимися отчетами. Он также может быть полезен специалистам, занимающимся исследованиями рынка, студентам экономических специальностей и специалистам, проходящим профессиональную переподготовку по специальности «Оценка имущества».

© Лейфер Лев Абрамович, 2017  
© ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2017

Никакая часть материалов, опубликованных в данном справочнике, не может быть перепечатана или воспроизведена любыми средствами без письменного разрешения ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».

Все права на тиражирование и распространение данного материала принадлежат ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» и Лейферу Л.А.

3

## Оглавление

<b>1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>10</b>
1.1. Классификация.....	11
1.2. Анализ методов доходного подхода с точки зрения обеспечения их требуемой информацией.....	14
1.2.1. Общие сведения о доходном подходе.....	14
1.2.2. Метод дисконтирования денежных потоков.....	14
1.2.3. Метод капитализации по расчетным моделям.....	16
1.2.4. Метод прямой капитализации.....	21
1.2.5. Анализ характеристик и параметров, необходимых для реализации методов доходного подхода.....	22
1.3. Несколько замечаний относительно прогнозных характеристик рынка недвижимости.....	25
<b>2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ</b> .....	<b>29</b>
2.1. Процент недозагрузки на активном рынке.....	30
2.1.1. Коллективное мнение оценщиков.....	30
2.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	40
2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке.....	50
2.2.1. Коллективное мнение оценщиков.....	50
2.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	60
<b>3. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>71</b>
3.1. Коллективное мнение оценщиков.....	72
3.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	82
<b>4. ПРИБЫЛЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ПРИ ИНВЕСТИЦИЯХ В СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ</b> .....	<b>93</b>
4.1. Коллективное мнение оценщиков.....	95
4.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	105
<b>5. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>116</b>
5.1. Текущая доходность на активном рынке.....	117
5.1.1. Коллективное мнение оценщиков.....	117
5.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	127
5.2. Текущая доходность на неактивном рынке.....	137
5.2.1. Коллективное мнение сотрудников банков.....	138
5.3. Анализ текущей доходности.....	148
<b>6. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН (АРЕНДНЫХ СТАВОК) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ</b> .....	<b>150</b>
6.1. Коллективное мнение оценщиков.....	151
6.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	168

<b>7. ОЖИДАЕМЫЙ СРЕДНЕГОДОВОЙ РОСТ ЦЕН (АРЕНДНЫХ СТАВОК) ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛЕДУЮЩИЕ 5 ЛЕТ</b> .....	<b>186</b>
7.1. Коллективное мнение оценщиков.....	187
7.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	204
<b>8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>222</b>
8.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН).....	223
8.1.1. Коллективное мнение оценщиков.....	223
8.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	232
8.2. Типичная плотность застройки (коэффициент застройки).....	241
8.2.1. Коллективное мнение оценщиков.....	242
8.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков.....	251
<b>9. О ПРИМЕНЕНИИ ПРИВЕДЕННЫХ В СПРАВОЧНИКЕ ДАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>260</b>
9.1. Использование характеристик рынка для прогнозирования чистого операционного дохода и реверсии.....	260
9.2. Использование характеристик рынка для определения ставки дисконтирования для оценки методом DCF (Discounted Cash Flow).....	265
9.3. Об использовании характеристик рынка при реализации метода капитализации.....	267
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>269</b>
<b>ЛИТЕРАТУРА</b> .....	<b>274</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>278</b>
Приложение 1. Пример оценки недвижимости в рамках доходного подхода.....	278
Приложение 2. Типовые ситуации для метода капитализации по расчетным моделям.....	283
Приложение 3. Анкета для оценщиков - экспертов.....	295
Приложение 4. Перечень экспертов, принявших участие в опросе.....	312

## 1. Общие положения

Основная информация о проекте по созданию коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости – 2017 г., в том числе о представлении результатов статистической обработки и их интерпретации, о требованиях Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, об определении активности рынка, и об их учете в справочнике, приведены в предыдущем томе справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [11], выпущенном ООО «Информ-оценка» в июне 2017 года.

Относительно даты подготовки информации оценщикам и пользователям отчета об оценке следует учитывать, что характеристики рынка и корректирующие коэффициенты, представленные в Справочнике в виде таблиц точечных и интервальных значений, гистограмм и коробчатых диаграмм, получены в результате обработки данных экспертного опроса, проведенного в марте-апреле 2017 года. Поэтому авторы рекомендуют использовать их при оценке объектов производственно-складской недвижимости на дату: **1 мая 2017 года и последующие даты.**

Обращаем особое внимание оценщиков, что следует использовать и соответственно ссылаться только на оригинальное издание Справочника. Только в этом случае, пользователи справочника могут быть уверены, что приведенные корректирующие коэффициенты и характеристики рынка действительно соответствуют данным, рассчитанным на основе экспертного опроса. Наличие такого Справочника может служить надлежащим подтверждением используемых из него данных.

10

**Важная информация.** Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект.

### 1.1. Классификация

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости, так же, как и в предыдущем издании, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы.

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

11

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. **Объекты, предназначенные для пищевого производства** – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения; поскольку отличаются повышенными

12

требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

4. **Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

В Справочнике предусмотрены коэффициенты перехода от одного подкласса производственно-складской недвижимости к другому.

13

обоснованием необходимости применения коллективных экспертных оценок, приведенных в справочнике.

#### Важная информация.

1. Все данные, которые использовались для определения характеристик рынка и корректирующих характеристик, приведенных в данном томе справочника, посвященном производственно-складской недвижимости, были собраны в процессе экспертного опроса в марте-апреле 2017 года. Поэтому они могут быть использованы при оценке на дату 01.05.2017 г. и позже.
2. Считаем нужным еще раз напомнить, что использование коллективных экспертных оценок не освобождает оценщика от необходимости самостоятельных исследований рынка и привязки приведенных коллективных оценок к реалиям рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

О том, как эти характеристики могут быть использованы в процессе оценки на основе доходного подхода, будет изложено в главе 9.

28

## 2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Степень загрузки объектов производственно-складского назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недозагрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загруженности производственно-складской недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением промышленного производства и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недозагрузки объектов производственно-складского назначения, характерного для 1 квартала 2017 года.

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

29

### 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

#### 2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0%	14,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,1%	12,4%	13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0%	13,3%

30

### Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	8,1%	19,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,1%	8,0%	18,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,8%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	11,9%	26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	8,0%	17,2%

31

## 2.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 9

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,7%	13,7%	15,6%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,2%	12,1%	14,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,2%	14,1%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,7%	20,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,9%	13,1%	14,7%

40

## Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,7%	8,3%	21,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,2%	7,1%	19,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,2%	8,2%	22,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	11,8%	26,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,9%	8,0%	19,9%

41

## 2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

## 2.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	20,7%	23,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	20,7%	19,5%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,5%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	27,1%	30,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	18,3%	20,2%

50

## Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	13,8%	29,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	20,7%	13,2%	28,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,0%	29,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	18,3%	39,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	12,7%	25,9%

51

**2.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков**  
**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,**  
**усредненные по городам России, и границы**  
**доверительных интервалов**

Таблица 23

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,8%	21,7%	23,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	21,3%	20,2%	22,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,8%	21,5%	24,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,9%	25,1%	28,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21,4%	20,3%	22,5%

60

**Границы расширенного интервала значений процента**  
**недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 24

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,8%	13,8%	31,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	21,3%	12,8%	29,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,8%	14,0%	31,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,9%	16,0%	37,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21,4%	13,0%	29,8%

61

**Дополнительные факторы,**  
**влияющие на выбор конкретного значения**  
**корректировки внутри расширенного интервала**

- обеспеченность потребностей территории подобными объектами недвижимости, количество подобных предложений;
- перспективы развития бизнеса, порождающего спрос на коммерческую недвижимость данного типа в дальнейшем;
- наличие свободных площадей подобного типа и подобного уровня в ближайшем окружении; соотношение спроса и предложения на сегменте;
- сроки экспозиции подобных объектов;
- наличие/отсутствие каких-либо дополнительных удобств у объекта;
- площадь объекта и его объемно-планировочные решения и т. п.

70

### 3. Расходы на содержание объекта

Прежде всего, затраты на содержание (обслуживание) объекта недвижимости включают обязательные затраты, такие как коммунальные услуги и техническая эксплуатация, которые подразумевают обеспечение нормальной жизнедеятельности и работоспособности здания. Это: газо- и водоснабжение, отопление, электроснабжение, содержание и ремонт зданий, в том числе, аварийный ремонт, капитальный ремонт, содержание персонала и т.д. Одной из обязательных статей расходов являются санитарные расходы. Они подразумевают уборку помещений и прилегающих территорий, вывоз бытовых отходов. Кроме того учитываются и затраты на расходные материалы, такие как инвентарь, лампочки, комплектующие для мелкого ремонта, материалы, инвентарь для уборки помещений. Не самой большой статьёй расходов, однако довольно важной, являются затраты на содержание административно технического персонала, канцелярию, почтовые и телефонные услуги и прочее.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле затрат на содержание объекта, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от потенциального валового дохода.

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

71



мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

### 3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

72

### Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2%	17,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	8,6%	18,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	9,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	8,5%	18,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	8,7%	18,3%

73

### 3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,9%	14,1%	17,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,2%	15,1%	19,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	15,9%	20,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,9%	12,9%	17,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,7%	13,7%	17,7%

82

### Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,9%	10,3%	21,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,2%	11,6%	22,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,3%	24,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,9%	9,1%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,7%	10,1%	21,4%

83

**Дополнительные факторы,  
влияющие на выбор конкретного значения  
корректировки внутри расширенного интервала**

- тип объекта (у встроенных помещений расходы на содержание, как правило, меньше);
- масштаб объекта и уровень его загрузки (очевидно, что затраты на замещение для складских объектов условно-постоянные, и процент загрузки здесь может значительно влиять на долю расходов на содержание объекта);
- материал изготовления и специфика объекта (влияют на страховую премию – склад нефтепродуктов и склад мягких игрушек тарифицируются в страховых компаниях по-разному);
- средняя заработная плата специалистов, занимающихся управлением недвижимостью, в данном регионе;
- место расположения объекта (на охраняемой территории или нет), условия обеспечения охраны объекта;
- организация уборки помещений, наличие договоров с клининговыми компаниями;
- требования по уборке территории и т. п.

92

#### 4. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

В задачах оценки недвижимости следует различать два разных варианта инвестирования:

- инвестирование с целью приобретения готовой недвижимости для получения в дальнейшем рентного дохода и последующей перепродажи по более высокой цене;
- инвестирование в строительство нового объекта недвижимости с целью последующей продажи объекта (обычно по частям).

В данном разделе приводятся данные по прибыли, которая формируется за счет разности доходов от продажи построенного объекта и затрат на обеспечение его строительства.

В литературе имеются отдельные сведения о прибыли предпринимателя. В зависимости от города и класса объектов недвижимости приведенные в различных источниках значения прибыли могут изменяться в разы. С целью формирования общего мнения оценочного сообщества было предпринято экспертное исследование среди оценщиков и судебных экспертов различных городов. Аналогичное экспертное исследование было проведено среди работников банковских структур.

Экспертам предлагалось оценить **размер прибыли, отнесенной к одному году (12 месяцев)**, чтобы исключить влияние сроков подготовки и непосредственно строительства. По существу это годовая доходность, которую имеет девелопер от вложения своих средств. Используя эти данные, легко рассчитать прибыль девелопера (предпринимателя), если строительство

93

осуществляется в течение любого другого периода. Например, если годовая доходность равна 15%, то накопленная прибыль за период 18 месяцев в соответствии с методами финансовой математики будет равна:

$$(1,15^{18/12} - 1) * 100\% = 23,5\%$$

Это и есть величина прибыли предпринимателя за весь период строительства, если каждый год он имеет прибыль 15%. Аналогичным образом можно рассчитать прибыль предпринимателя за любой срок строительства, используя в качестве исходных данных приведенные в Справочнике значения прибыли предпринимателя, относящиеся к году строительства.

Результаты обработки представлены в таблицах ниже. В таблицах приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков и сотрудников банков могут находиться значения прибыли предпринимателя.

Здесь же отметим, что величина прибыли предпринимателя, в оценках банках существенно ниже величины прибыли предпринимателя, приведенной оценщиками. Такой результат опроса связан с тем, что банки страхуют свои риски путем использования менее оптимистических ожиданий от инвестиций в строительство.

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

94

#### 4.1. Коллективное мнение оценщиков

##### Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

95

**Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	12,3%	24,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	8,2%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,7%	23,9%

**Гистограммы**

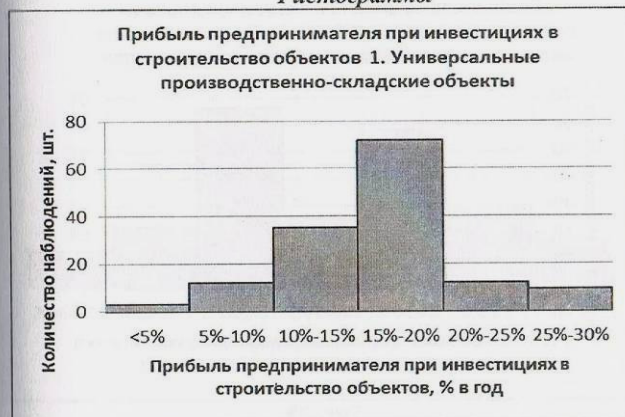


Рис. 31.

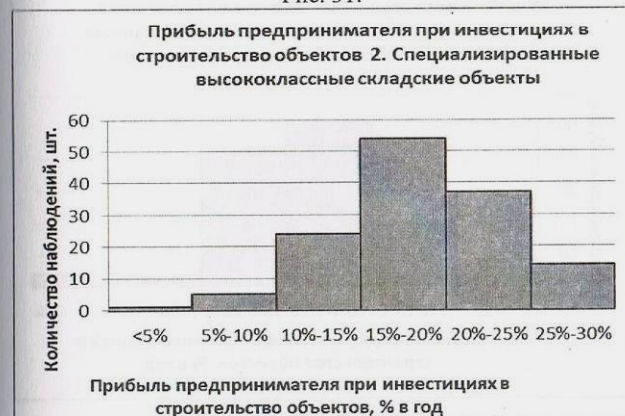


Рис. 32.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 50

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.				
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	17%	12%	22%
2	Москва	18%	13%	23%
3	Новосибирск	17%	12%	21%
4	Ижевск	18%	13%	23%
5	Хабаровск	17%	14%	19%
6	Калининград	18%	14%	21%
7	Нижний Новгород	18%	13%	22%
8	Волгоград	16%	11%	21%
9	Иваново	20%	16%	24%
10	Омск	16%	12%	20%
11	Ставрополь	16%	13%	19%
12	Архангельск	19%	14%	24%
13	Якутск	18%	14%	22%
14	Тула	18%	13%	22%
15	Екатеринбург	18%	14%	21%
16	Саратов	18%	13%	22%
17	Курск	18%	14%	22%
18	Петропавловск-Камчатский	17%	12%	22%
19	Смоленск	17%	12%	22%
20	Липецк	17%	13%	21%
21	Владимир	21%	15%	26%
22	Самара	18%	13%	22%

**4.2. Коллективное мнение сотрудников банков**

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 51

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,9%	11,9%	13,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,5%	13,4%	15,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,3%	12,1%	14,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	9,8%	12,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,5%	13,5%	15,6%

**Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 52

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,9%	8,0%	17,7%
2. Специализированные высооклассные складские объекты	14,5%	9,2%	19,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,3%	8,1%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	6,5%	15,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,5%	9,0%	20,0%

**Гистограммы**

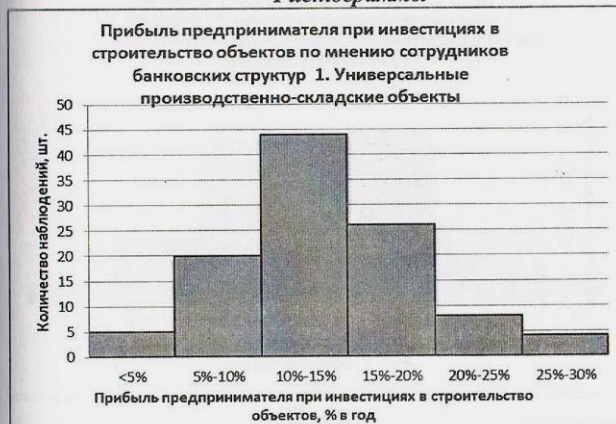


Рис. 36.

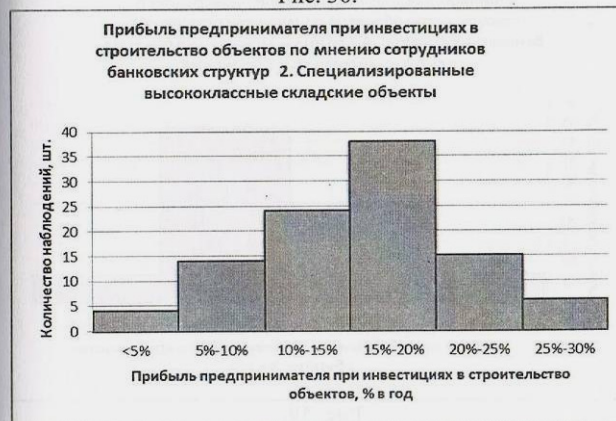


Рис. 37.

**5. Текущая доходность недвижимости**

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, или, когда в связи с недостаточностью данных статистическая оценка текущей отдачи не может обеспечить удовлетворительную точность, приведенные ниже таблицы и гистограммы могут быть использованы, как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

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

**5.1. Текущая доходность на активном рынке**

**5.1.1. Коллективное мнение оценщиков**

**Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%
2. Специализированные высооклассные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	10,6%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%

**Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 59

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	9,0%	15,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	9,4%	15,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	8,9%	15,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	8,3%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	9,0%	15,6%

**Гистограммы**



Рис. 41.

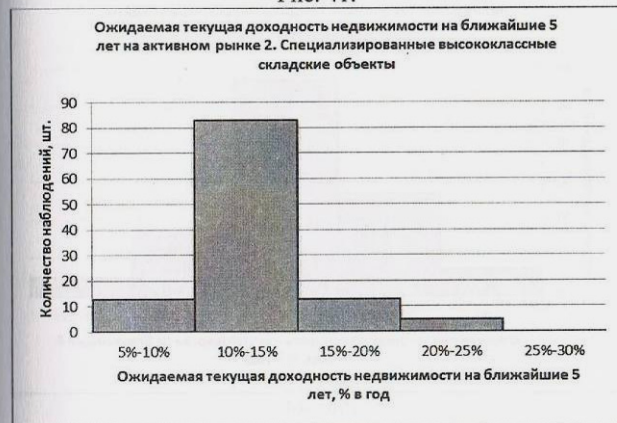


Рис. 42.

**Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 64

Ожидаемая текущая доходность на активном рынке.  
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

№	Город	Расширенный интервал		
		Среднее значение	9%	15%
1	Пермь	12%	9%	15%
2	Москва	12%	10%	14%
3	Новосибирск	12%	10%	14%
4	Ижевск	12%	9%	15%
5	Хабаровск	13%	11%	15%
6	Калининград	12%	9%	15%
7	Нижний Новгород	11%	9%	14%
8	Волгоград	13%	9%	16%
9	Иваново	12%	9%	14%
10	Омск	12%	10%	14%
11	Ставрополь	12%	10%	15%
12	Архангельск	11%	8%	13%
13	Якутск	-	-	-
14	Тула	13%	10%	16%
15	Екатеринбург	12%	9%	15%
16	Саратов	12%	10%	15%
17	Курск	12%	9%	14%
18	Петропавловск-Камчатский	11%	10%	13%
19	Смоленск	-	-	-
20	Липецк	-	-	-
21	Владимир	11%	10%	13%
22	Самара	12%	9%	14%

**5.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков**

**Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 65

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,4%	12,7%	14,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,0%	12,4%	13,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,2%	12,5%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,6%	12,7%	14,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,2%	12,5%	13,9%

**Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 66

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,4%	10,7% - 16,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,0%	10,5% - 15,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,2%	10,4% - 16,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,6%	10,7% - 16,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,2%	10,5% - 15,9%

**Гистограммы**

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке 1. Универсальные производственно-складские объекты



Рис. 46.

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке 2. Специализированные высококлассные складские объекты



Рис. 47.

**5.2.1. Коллективное мнение сотрудников банков**

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1% - 14,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,7%	13,0% - 14,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,7%	12,7% - 14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,8%	12,7% - 14,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,6% - 14,4%

**Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 73

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	10,8% - 17,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,7%	10,7% - 16,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,7%	10,5% - 16,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,8%	10,5% - 17,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	10,4% - 16,7%

### 6. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в следующем году

Среднегодовой рост цен объектов недвижимости рассчитывается как темп роста, равный отношению цены объекта в конце следующего года к цене этого же объекта в текущий момент минус единица. Аналогична формула и для расчета среднегодового роста арендных ставок.

Следует обратить внимание, что величина роста приведена в процентах.

Анализ представленных анкет указывает на разнонаправленное движение цен/арендных ставок в следующем году. Однако большинство экспертов все же указывают на преобладание роста цен и арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости. Эту тенденцию можно объяснить стабилизацией экономики, в отличие от предыдущего периода 2016 года, когда мнения экспертов были менее однозначны (см. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» [10]), Аналогично при прогнозе на следующие пять лет эксперты склоняются в пользу стабилизации цен на рынке недвижимости (см. раздел 2), что является ещё одним свидетельством цикличности трендов в экономике.

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

### 6.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующем 2018 году, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 80

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	1,4%	0,7%	2,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,0%	1,4%	2,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,9%	1,2%	2,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,7%	-0,1%	1,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	2,1%	1,5%	2,8%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,8%	0,0%	1,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	1,7%	0,9%	2,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,4%	0,6%	2,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,2%	-0,7%	1,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	2,1%	1,2%	2,9%

### Границы расширенного интервала значений ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующем 2018 году

Таблица 81

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	1,4%	-1,4%	4,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,0%	-0,9%	4,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,9%	-1,0%	4,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,7%	-2,3%	3,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	2,1%	-0,9%	5,2%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,8%	-2,3%	4,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	1,7%	-1,5%	5,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,4%	-1,7%	4,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,2%	-3,0%	3,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	2,1%	-1,2%	5,4%

### Гистограммы

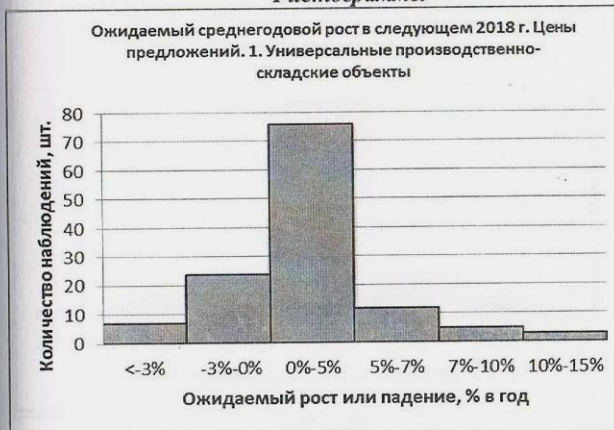


Рис. 56.

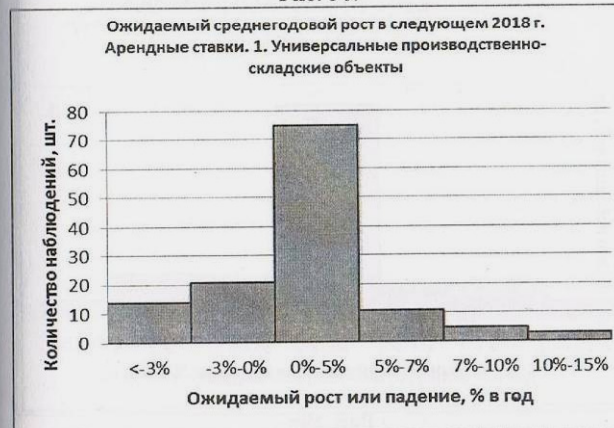


Рис. 57.

**6.2. Коллективное мнение сотрудников банков**

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующем 2018 году, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,6%	0,1%	1,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	1,2%	0,7%	1,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,6%	0,0%	1,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,1%	-0,5%	0,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,3%	0,8%	1,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,7%	0,2%	1,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	1,1%	0,7%	1,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,9%	0,3%	1,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	-0,1%	-0,7%	0,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,4%	1,0%	1,9%

168

**Границы расширенного интервала значений ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующем 2018 году**

Таблица 93

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,6%	-1,5%	2,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	1,2%	-1,3%	3,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,6%	-2,5%	3,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,1%	-2,9%	3,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,3%	-1,1%	3,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,7%	-1,6%	2,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	1,1%	-1,4%	3,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,9%	-2,3%	4,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	-0,1%	-3,0%	2,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,4%	-1,2%	4,1%

169

**7. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в следующие 5 лет**

Среднегодовой рост цен объектов недвижимости, выраженный в процентах, рассчитывается как темп роста, равный отношению цены объекта недвижимости к цене этого же объекта в предшествующий год, усредненный по всем годам периода прогнозирования (2018-2023 гг.) минус единица и умноженный на 100%. Например, среднегодовой рост цен специализированного высококлассного складского объекта, равный в среднем 4,6%, означает, что ежегодно стоимость объекта в среднем увеличивается на 4,6%.

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

186

**7.1. 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 104

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	4,6%	4,0%	5,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,8%	5,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,8%	3,1%	4,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,1%	5,3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,4%	3,8%	5,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	4,7%	4,0%	5,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,7%	5,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,8%	3,1%	4,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,1%	5,4%

187



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

Таблица 105

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	1,3%	7,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	4,6%	1,3%	7,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	1,2%	7,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,8%	0,7%	6,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	1,5%	7,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,4%	1,0%	7,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	4,7%	1,2%	8,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	1,1%	7,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,8%	0,6%	6,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	1,4%	8,1%

**Гистограммы**

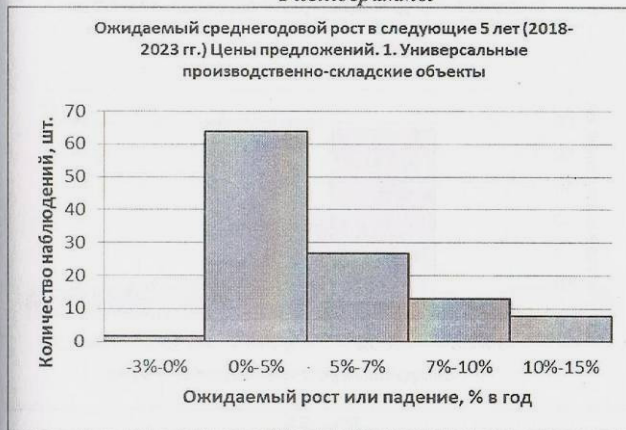


Рис. 76.

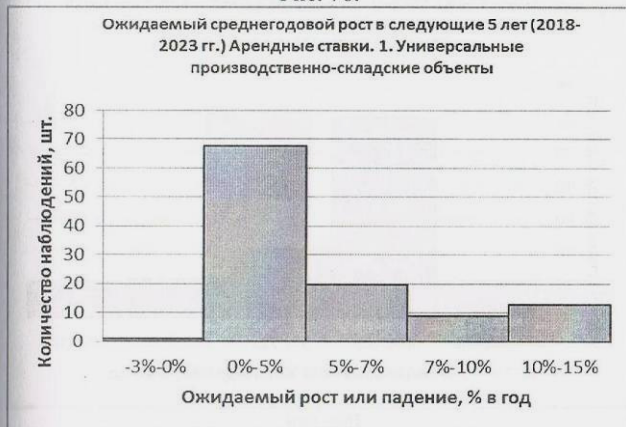


Рис. 77.

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

Таблица 116

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,9%	2,3%	3,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,4%	1,9%	2,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	3,9%	2,2%	5,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	2,7%	2,1%	3,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3,3%	2,9%	3,8%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,8%	2,3%	3,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,2%	1,8%	2,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	3,6%	1,9%	5,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	2,7%	2,2%	3,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3,2%	2,8%	3,6%

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

Таблица 117

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,9%	-0,4%	6,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,4%	-0,3%	5,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	3,9%	0,0%	7,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	2,7%	-0,7%	6,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3,3%	0,0%	6,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,8%	-0,2%	5,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,2%	-0,3%	4,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	3,6%	0,0%	7,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	2,7%	-0,2%	5,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3,2%	0,1%	6,3%

### 8. Дополнительные параметры для оценки недвижимости

В данном разделе приводятся коэффициенты, характеризующие среднее значение доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) и типичную величину плотности застройки. Данные коэффициенты могут быть полезны при определении стоимости объектов капитального строительства, при распределении стоимости единого объекта недвижимости между объектами, входящими в его состав, и для прочих целей оценки.

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

### 8.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

#### 8.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 128

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,72	0,76
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,74	0,79
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,74	0,79
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,69	0,66	0,72
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,76	0,73	0,78

### Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 129

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижний	верхний
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,61	0,87
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,64	0,89
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,64	0,89
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,69	0,54	0,84
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,76	0,63	0,88

#### Гистограммы

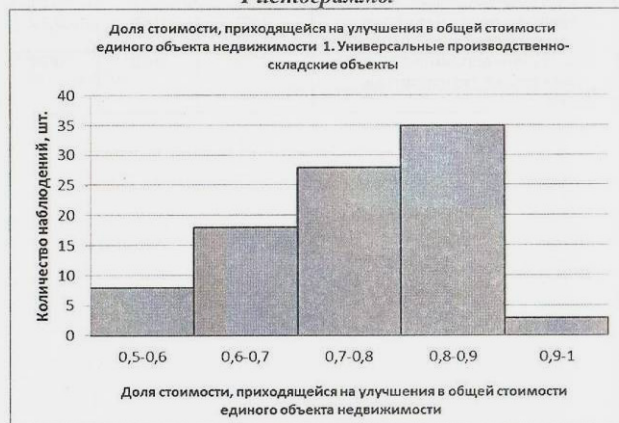


Рис. 96.

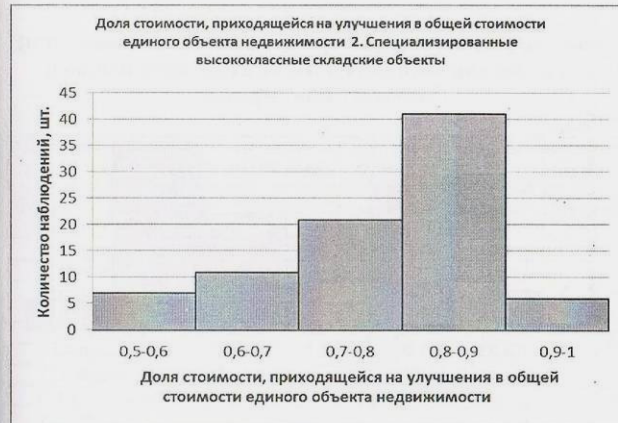


Рис. 97.

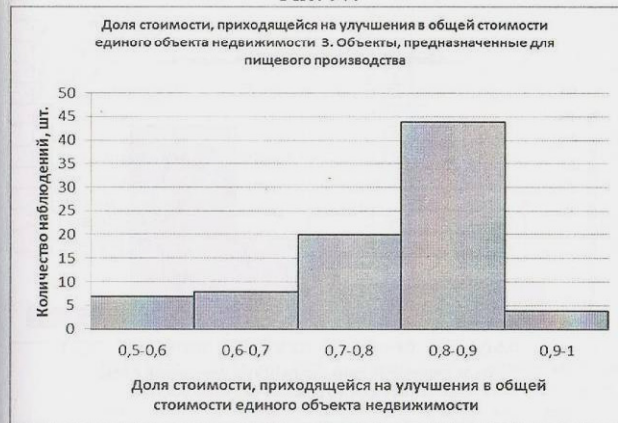


Рис. 98.

**8.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков**  
**Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 135

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,80	0,79	0,82
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,82	0,80	0,83
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,81	0,79	0,83
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,81	0,78	0,83
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,81	0,79	0,83

**Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН**

Таблица 136

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,80	0,70	0,91
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,82	0,72	0,92
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,81	0,71	0,91
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,81	0,70	0,91
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,81	0,71	0,91

**Гистограммы**

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости по мнению сотрудников банковских структур 1. Универсальные производственно-складские объекты

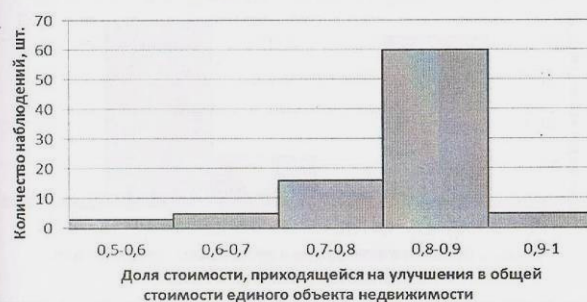


Рис. 101.

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости по мнению сотрудников банковских структур 2. Специализированные высококлассные складские объекты

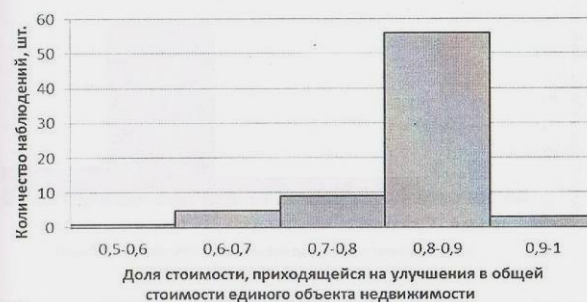


Рис. 102.

**Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 141

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,83	0,75	0,90
3	Краснодар	0,82	0,74	0,90
4	Москва	0,77	0,68	0,85
5	Пермь	0,84	0,75	0,93
6	Красноярск	-	-	-
7	Тюмень	0,84	0,78	0,90
8	Екатеринбург	-	-	-
9	Великий Новгород	0,82	0,75	0,89
10	Воронеж	-	-	-
11	Тула	-	-	-
12	Калининград	0,83	0,74	0,91
13	Челябинск	-	-	-
14	Рязань	0,83	0,76	0,90
15	Ставрополь	0,83	0,77	0,88
16	Саратов	-	-	-
17	Новосибирск	-	-	-
18	Московская область	0,84	0,76	0,92
19	Тверь	-	-	-
20	Иркутск	0,81	0,74	0,88
21	Мурманск	-	-	-
22	Сыктывкар	0,83	0,76	0,90
23	Омск	-	-	-
24	Пенза	-	-	-
25	Самара	-	-	-

**8.2. Типичная плотность застройки (коэффициент застройки)**

Плотность застройки влияет на долю стоимости, приходящуюся на улучшения, к общей стоимости ЕОН. Кроме того, значение плотности застройки может быть использовано при определении рыночной стоимости земельного участка и стоимости улучшений, в ситуации, когда в качестве исходных данных используются рыночные цены, относящиеся к единому объекту недвижимости (Модифицированный метод выделения [26]).

В ходе опроса экспертам было предложено ответить на вопрос о типичной плотности застройки в городе, в котором они работают. При этом плотность застройки (коэффициент застройки) – это отношение пятна застройки к общей площади земельного участка (относящегося к объекту недвижимости).

Ниже приведены значения этого коэффициента, полученные по результатам опроса.

**8.2.1. Коллективное мнение оценщиков**

**Значения плотности застройки (коэффициент застройки), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 142

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,44	0,50
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,47	0,43	0,51
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,52	0,49	0,56
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,34	0,30	0,37
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,54	0,50	0,58

**Границы расширенного интервала значений плотности застройки (коэффициент застройки)**

Таблица 143

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,28	0,66
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,47	0,31	0,63
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,52	0,36	0,69
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,34	0,19	0,48
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,54	0,38	0,70

**Гистограммы**



Рис. 106.

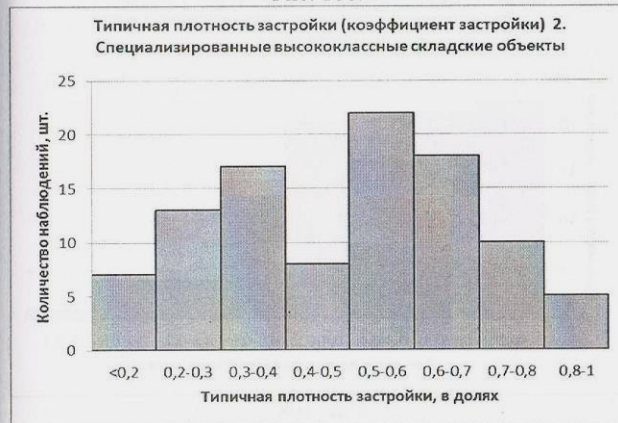


Рис. 107.

**Значения плотности застройки (коэффициент застройки) и границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 148

Типичная плотность застройки (коэффициент застройки)				
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0,49	0,35	0,63
2	Москва	0,61	0,47	0,75
3	Новосибирск	0,54	0,42	0,67
4	Ижевск	0,57	0,43	0,70
5	Хабаровск	0,54	0,42	0,67
6	Калининград	0,50	0,38	0,62
7	Нижний Новгород	0,58	0,44	0,72
8	Волгоград	0,58	0,45	0,71
9	Иваново	0,50	0,42	0,57
10	Омск	0,54	0,41	0,66
11	Ставрополь	0,62	0,48	0,76
12	Архангельск	0,63	0,49	0,76
13	Якутск	-	-	-
14	Тула	0,57	0,48	0,65
15	Екатеринбург	0,54	0,41	0,68
16	Саратов	0,58	0,44	0,72
17	Курск	0,55	0,44	0,66
18	Петропавловск-Камчатский	0,63	0,51	0,76
19	Смоленск	-	-	-
20	Липецк	0,54	0,45	0,62
21	Владимир	0,55	0,41	0,69
22	Самара	0,41	0,27	0,56

**8.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков**  
**Значения плотности застройки (коэффициент застройки), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 149

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,44	0,50
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,45	0,42	0,48
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,52	0,49	0,55
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,38	0,34	0,41
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,56	0,52	0,60

**Границы расширенного интервала значений плотности застройки (коэффициент застройки)**

Таблица 150

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,47	0,28	0,65
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,45	0,29	0,60
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,52	0,36	0,69
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,38	0,20	0,55
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,56	0,39	0,73