



Отчет № 02-04_19

**об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения, назначение: нежилое
помещение, номер тип этаж на котором расположено
помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес:
Московская область, Сергиево-Посадский
муниципальный район, городское поселение Сергиев
Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-
12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294**

Экз. № 1

Заказчик: ООО «ПКФ Стройбетон»

Дата оценки: 10.05.2019

Дата составления отчета: 15.05.2019

СОДЕРЖАНИЕ

1 АННОТАЦИЯ	7
1. 1 Задание на оценку	7
1. 2 Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1. 3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1. 4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
1. 5 Основные факты и выводы	12
1. 6 Прочие обязательные сведения	14
1. 7 Термины и определения, используемые в Отчете	15
1. 8 Последовательность определения стоимости (в том числе содержание и объем работ, выполненных при проведении оценки)	18
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2. 1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
2. 2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки	21
2. 3 Информация о текущем использовании Объекта оценки	21
2. 4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки	21
3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3. 1 Макроэкономический обзор	24
3. 2 Обзор социально-экономической ситуации в Московской области	27
3. 3 Обзор рынка офисно-торговой недвижимости Московской области	30
3. 4 Основные факторы, влияющие на стоимость торгово-офисной недвижимости	36
3. 5 Анализ доходности инвестиций в недвижимость	41
4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
5. 1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке	49
5. 2 Учет налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости объекта оценки	51
6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОКС ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	54
6. 1 Методика оценки имущества затратным подходом	54
6. 2 Оценка рыночной стоимости права на земельный участок	54
6. 3 Оценка затрат на создание ОКС	55
6. 4 Оценка величины износа и устареваний	62
6. 5 Оценка рыночной стоимости ОКС затратным подходом. Расчетные таблицы	66
7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	72
7. 1 Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж	72
7. 2 Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж	75

8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	85
8. 1 Основные этапы и процедуры оценки методом капитализации	85
8. 2 Расчет чистого операционного дохода	87
8. 3 Расчет ставки капитализации	89
8. 4 Оценка рыночной стоимости доходным подходом. Расчетные таблицы	94
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	107
9. 1 Согласование результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке	107
9. 2 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	109
10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ	111
ПРИЛОЖЕНИЕ I КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ И ОБЗОРНЫЕ ФОТОМАТЕРИАЛЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	113
ПРИЛОЖЕНИЕ II КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	117
ПРИЛОЖЕНИЕ III ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ СВЕДЕНИЯ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ	122
ПРИЛОЖЕНИЕ IV КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	129

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

1. 1 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки
1. 2 Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно) на 10.05.2019 г.
2. 1 Информация о документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
2. 2 Экспликация помещений Объекта оценки и расчет арендопригодной площади
3. 1 Основные макроэкономические показатели
3. 2 Прогноз основных макропоказателей и индексов цен и тарифов
3. 3 Сравнительная характеристика общей и упрощенной систем налогообложения
3. 4 Значения скидки на торг при сделках с коммерческой недвижимостью по городам России и границы расширенных интервалов
3. 5 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду торгово-офисной недвижимости по городам России и границы расширенных интервалов
3. 6 Сроки экспозиции объектов коммерческой недвижимости
3. 7 Факторы, влияющие на размер эксплуатационных расходов
3. 8 Эксплуатационные расходы в сегменте торгово-офисной недвижимости от ПВД
3. 9 Критерии отнесения подвальных и цокольных помещений к различным сегментам рынка коммерческой
3. 10 Стоимость продажи и ставки аренды в различных сегментах Московского региона

3. 11 Положение в территориальных зонах (ЕОН) продажа
3. 12 Положение в территориальных зонах (ЕОН) аренда
3. 13 Расположение относительно красных линий (ЕОН) продажа
3. 14 Расположение относительно красных линий (ЕОН) аренда
3. 15 Расположение относительно остановок общественного транспорта (аренда)
3. 16 Расположение относительно остановок общественного транспорта (продажа)
3. 17 Расположение встроенного помещения в здании
3. 18 Тип объекта
3. 19 Наличие отдельного входа
3. 20 Материал стен (продажа)
3. 21 Материал стен (аренда)
3. 22 Физическое состояние здания (продажа)
3. 23 Физическое состояние здания (аренда)
3. 24 Состояние отделки (продажа)
3. 25 Состояние отделки (аренда)
3. 26 Функциональное назначение объекта (офисы)
3. 27 Функциональное назначение объекта (торговля)
3. 28 Тип парковки

3. 29 Оценка ретроспективной доходности вложений в недвижимость в Московской области за последние 10 лет
3. 30 Сроки коллективных инвестиций в недвижимость и расходы на инвестиционный менеджмент
4. 1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки
6. 1 Классы конструктивных систем зданий и сооружений (КС)
6. 2 Поправка на разницу в объеме или площади (К_о)
6. 3 Значения коэффициента Пспр, используемые в справочниках КО-ИНВЕСТ
6. 4 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных
6. 5 Описание количественных показателей Объекта оценки
6. 6 Описание конструкций и расчет физического износа (нежилое помещение, лит. -)
6. 7 Описание объекта оценки и объекта-аналога для расчета затрат на создание ОКС
6. 8 Расчет затрат на создание ОКС

6. 9 Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Московской области, рассчитанные по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС (раздел 2.2.1 сборника КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве")
6. 10 Регионально-экономические коэффициенты по характерным конструктивным системам зданий и сооружений
6. 11 Расчет прибыли предпринимателя
6. 12 Расчет стоимости ОКС затратным подходом
7. 1 Описание объектов-аналогов
7. 2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж
8. 1 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки
8. 2 Расчет рыночной величины арендной ставки
8. 3 Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации
8. 4 Прогноз операционных расходов (без учета резерва на замещение)
8. 5 Расчет затрат на управление и эксплуатацию недвижимости
8. 6 Обоснование капитальных вложений
8. 7 Расчет резерва на замещение
8. 8 Определение ставки капитализации
8. 9 Определение премии за низкую ликвидность
9. 1 Достоинства и недостатки подходов к оценке стоимости недвижимости
9. 2 Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки
9. 3 Коллективные экспертные оценки полуширины интервала неопределенности (погрешности оценок рыночной стоимости) для различных сегментов и типов рынка
9. 4 Границы интервала неопределенности рыночной стоимости объекта оценки
9. 5 Выводы о существенности расхождений промежуточных результатов оценки (пересечение границ интервалов неопределенности использованных подходов)
9. 6 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

1 АННОТАЦИЯ

1.1 Задание на оценку

Объект оценки	нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294
Состав объекта оценки	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки	определяются на основе следующей документации: Выписка из ЕГРН №99/2019/260823097 от 08.05.2019 года (копии приведены в Приложении II)
Имущественные права на объект оценки	объект капитального строительства – право собственности земельный участок – право не оформлено
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	объект капитального строительства – право собственности земельный участок – право не оформлено <i>В отсутствие надлежащим образом оформленных прав земельный участок не может выступать самостоятельным объектом оценки и поэтому отдельно не оценивается</i> <i>Информация об обременениях приведена в главе 1.6 отчета.</i>
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки)	определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации на торгах (иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя)
Вид стоимости (база оценки)	рыночная
Дата оценки	10.05.2019
Срок проведения оценки	10.05.2019 г. - 15.05.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Количественные и качественные показатели Объекта оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической и правовой документации (копии приведены в Приложении III): Выписка из ЕГРН №99/2019/260823097 от 08.05.2019 года Техническое состояние определяется Оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов визуального обследования конструктивных элементов объекта оценки, доступных для визуального осмотра. Оценщик не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта.

Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.

Величина рыночной стоимости указывается в Отчете в виде единой расчетной величины в рублях. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется.

1. 2 Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик руководствовался Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Минэкономразвития РФ, в составе:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611);

Учитывая цели и задачи оценки, вид объекта оценки, а также накладываемые обязательства на оценщиков – членов саморегулируемой организации Общероссийской Общественной Организации «Российского Общества Оценщиков», Оценщик использовал Свод стандартов и правил РОО 2015 (утв. Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).

Использование при подготовке настоящего Отчета указанных выше стандартов обосновано требованиями ст.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1. 3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и предназначен для использования исключительно в целях и задачах, указанных в Задании на оценку. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки, Исполнителем не проводилась. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме случаев, оговоренных в Отчете.
3. Количественные показатели и состояние Объекта оценки определялись на основе технической документации, предоставленной Заказчиком, и визуального осмотра помещений.
4. Исполнитель исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком, и не несет ответственности за их содержание. Исполнитель также не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных имущественных прав, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
6. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Результаты расчетов по каждому подходу получены при использовании точных данных. При пересчете итоговых значений по отраженным в таблицах округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом погрешность находится в допустимых пределах.
7. Фотографии, приведенные в Отчете, включены исключительно для того, чтобы помочь получить представление об Объекте оценки и объектах-аналогах.
8. Оценщик не проводил строительную экспертизу объектов капитального строительства и не инспектировал те части объектов, которые закрыты или недоступны. Оценщик делает допущение, что такие части находятся в удовлетворительном состоянии. Оценщик не может выразить какого-либо мнения о состоянии непроверенных частей объектов и данный Отчет не должен пониматься так, что в нем утверждается о целостности конструкций или строительных материалов.
9. Оценщик не извещен о каких-либо измерениях или отчетах, указывающих на наличие загрязняющих веществ или опасных материалов, находящихся на территории оцениваемого объекта или в непосредственной близости. Оценщик не проводил каких-либо исследований по прошлому или настоящему использованию как недвижимости, так и прилегающих земель для установления наличия каких-либо загрязнений, а стоимость основывается на предположении об отсутствии загрязнения. Если впоследствии будет установлено, что загрязнение существует в рассматриваемой недвижимости или на любой соседствующей земле, то это может уменьшить указанную в Отчете стоимость.
10. Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех приведенных в Отчете сведений указывается источник информации.
11. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

12. Любая публикация Отчета целиком или по частям, публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.
13. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления Отчета, если в течение данного периода состояние рынка и Объекта оценки совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические, политические и др. условия). Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
14. Заключение о стоимости Объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

В дополнение к вышесказанному Оценщик не располагает информацией, способствующей появлению специальных, необычных и экстраординарных допущений.

1. 4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан Наилевич Юридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор (Исполнитель оценки)	Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» (сокращенно ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС») Местонахождение: 119571, г. Москва, Ленинский проспект 156 ОГРН: 1107746840410, дата присвоения ОГРН: 14.10.2010 г. ИНН 7729665944, КПП 772901001
Сведения об оценщиках (работающих на основании трудового договора с Исполнителем)	Гридина Ольга Александровна Местонахождение: 107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д.2а, стр.1; Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г.; Действительный член СРО РОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007; Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в СПАО «Ресо-Гарантия». Полис страхования ответственности № 922/1426258764 от 31.08.2018 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2018 г. по 18 сентября 2019. Лимит ответственности 30 000 000 рублей; Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.; Контактные данные: 119571, г. Москва, Ленинский проспект 156 info@royaladvisers.ru; Стаж работы в оценочной деятельности: с 2000 г.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах.	не привлекались
---	-----------------

1. 5 Основные факты и выводы

Таблица 1. 1 Результаты расчетов рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Информация, идентифицирующая Объект оценки	Результаты оценки на 10.05.2019 г. без учета НДС и обременений, руб.		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	не использовался	22 843 047	20 326 074

Таблица 1. 2 Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно) на 10.05.2019 г.

№ п/п	Информация, идентифицирующая Объект оценки	Рыночная стоимость без учета имеющихся обременений, округленно, руб.
		без учета НДС
	нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	21 584 600

Основанием для проведения оценки является:

договор на проведение оценки № 02-04_19 от 10.05.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

Возможные варианты использования полученных результатов оценки отражены в главе 1.1 Отчета (задачи оценки).
Иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя.

Оценщик _____ / Гридина О.А. /

Утверждаю
Генеральный
Директор
ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» _____ / Смирнов В.И. /

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Пределы применения полученной итоговой стоимости ограничены целями и задачами, указанными в Задании на оценку;
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.
- Любая публикация Отчета целиком или по частям, публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

Заявление о соответствии:

- Утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте
- Проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими
- Оценщик является независимым по отношению к юридическому лицу - заказчику работ по оценке;
- Оценщик, а также оценочная организация (Исполнитель) и ее сотрудники не имеют настоящего или будущего интереса в объекте оценки и не являются аффилированными лицами заказчика;
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в отношениях;
- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Вознаграждение оценщика, равно как и организации Исполнителя – договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик;
- Образование подписавшего Отчет оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- Представитель Исполнителя лично произвел обследование оцениваемого имущества;

1. 6 Прочие обязательные сведения

Основание для проведения оценки	договор на проведение оценки № 02-04_19 от 10.05.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»
Порядковый номер Отчета	02-04_19
Дата обследования (осмотра) Объекта оценки	10.05.2019
Дата составления Отчета	15.05.2019
Собственник Объекта оценки	ООО «ПКФ Стройбетон»
Реквизиты Собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г.Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан НаилевичЮридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36Сведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ»ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435
Балансовая стоимость Объекта оценки (на 10.05.2019 г.)	информация не предоставлена
Обременения и ограничения использования Объекта оценки	<p>Объект оценки имеет обременения в виде договора ипотеки (Передачный акт от 08.02.2016; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015 №208-4001/19/50-ЗН/311;</p> <p>Постановление о принудительной регистрации перехода права и замене залогодержателя от 08.08.2017;</p> <p>Подтверждение к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 года №02 от 15.06.2017 №10783/004100;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-ЗН/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015г. от 05.02.2016 №4;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору об ипотеке № 208-4001/19/50-15-ЗН/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от "23" марта 2015г. от 11.12.2015 №3;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-ЗН/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от "23"марта 2015г. от 13.08.2015 №1 к;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-ЗН/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015 от 16.10.2015 №2 г. между ООО "ПКФ Стройбетон" и Банк ВТБ (публичное акционерное общество) сроком с 18.05.2015 по 29.09.2017 г.).</p>

	Выводы сделаны на основании выписки из ЕГРН №99/2019/260823097 от 08.05.2019 года, см. Приложение II.
Результаты анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки	Объект торгово-офисного назначения
Потенциальные пользователи Отчета	кредитные учреждения; Заказчик Отчета об оценке; Собственник Объекта оценки; суд.
Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки	Оценщиком не установлены

1. 7 Термины и определения, используемые в Отчете

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки, пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны и устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

Единицы сравнения – измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Это некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такой показатель как руб./м². Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

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

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

Затраты на создание объекта капитального строительства – сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ. В процессе оценки могут определяться как затраты на воспроизводство или затраты на замещение.

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Земельная рента — доход, приносимый земельным участком.

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

Корректировка - представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Недвижимое имущество — (real property). Все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. «Недвижимое имущество» является юридическим понятием, в отличие от «недвижимости», являющейся физическим активом. Могут существовать потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество.

Недвижимость — (real estate) Земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка (например, деревья и полезные ископаемые), а также все вещи, которые присоединены людьми к этому участку (например, здания и улучшения территории). Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью недвижимости. Недвижимость включает все присоединения — как подземные, так и надземные.

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

Объект капитального строительства (ОКС) – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект недвижимости (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Сегмент рынка — понятие маркетинга, часть рынка того или иного товара или услуги, выделяемая по географическому признаку (страна, регион), по отраслевой принадлежности фирм-покупателей и их типу (мелкие, крупные и т. п.), по признаку социального деления индивидуальных потребителей. Применительно к рынку недвижимости принято выделять следующие основные сегменты – рынок жилой недвижимости, рынок торговой недвижимости, рынок офисной недвижимости, рынок производственно-складской недвижимости, рынок гостиничной недвижимости, в рамках каждого из которых возможна дополнительная сегментация.

Сопоставимые данные – данные, используемые в оценочном анализе для получения расчетных величин стоимости. Сопоставимые данные относятся к объектам имущества, характеристики которых аналогичны характеристикам оцениваемого имущества (объекта оценки). Такие данные включают цены продаж, ставки аренды, доходы и расходы, а также полученные по данным рынка ставки капитализации и доходности/дисконтирования.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта) — discount rate. Ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска.

Ставка капитализации (доходность с учетом всех рисков) — capitalization rate (all risks yield). Любой делитель (обычно выраженный в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату.

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

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

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

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

1. 8 Последовательность определения стоимости (в том числе содержание и объем работ, выполненных при проведении оценки)

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Основанием для проведения оценки является:

договор на проведение оценки № 02_04-19 от 10.05.2019 г., заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

- осмотр Объекта оценки, окружающей территории;
- анализ количественных и качественных характеристик объекта, изучение информации об объекте оценки: сведения о наличии/отсутствии обременений, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе, устареваниях, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- исследование характера использования окружающих объектов недвижимости, транспортной доступности, наличие и состояние инженерных сетей и др.;
- анализ социально-экономических, политических и экологических факторов в регионе, которые способны повлиять на определение стоимости объекта оценки;
- выявление основных макроэкономических показателей, которыми характеризуется развитие экономики в регионе, которые могут оказывать влияние на состояние рынка недвижимости города в сегменте объекта оценки;
- анализ рынка Объекта оценки – анализ был проведен на основе изучения аналитических обзоров по заданной отраслевой тематике, опубликованных в специализированных изданиях, газетах, журналах, на Internet-ресурсах и прочих средствах массовой информации. В результате проведенного анализа было получено представление о состоянии рынка коммерческой недвижимости, выявлена стратегия основных участников рынка, выявлена существующая ценовая ситуация, а также сделан прогноз конъюнктуры и состояния рынка;
- анализ наиболее эффективного варианта использования. Вывод сделан на основе собранной информации с учетом основных критериев, соответствующих понятию наиболее эффективного варианта использования.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик обосновал и использовал сравнительный и доходный подходы. В рамках каждого из подходов были определены методы и методики оценки, используемые в дальнейших расчетах.

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

Составление отчета об оценке.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки в части имущественных прав, объемно-планировочных решений и описание конструкций приведено на основании документов, предоставленных Заказчиком:

Выписка из ЕГРН №99/2019/260823097 от 08.05.2019 года

2.1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 2.1 Информация о документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки	Правоустанавливающие / Правоподтверждающие документы	Документы кадастрового учета и технической инвентаризации
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м ² , Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	№ 50-50-62/049/2012-289 от 11.05.2012; Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №99/2019/260823097 от 08.05.2019 года	отсутствуют

Описание объекта капитального строительства		
Местоположение	субъект федерации -	Московская область
	адрес по улице -	Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12
Собственник Объекта оценки	ООО «ПКФ Стройбетон»	
Реквизиты Собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ Стройбетон» ИНН 4816022782 ОГРН: 1025002032890 , дата присвоения: 22.10.2002 г.Конкурсный управляющий: Губайдулин Руслан НаилевичЮридический Адрес СРО Конкурсного управляющего: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 3бСведения о членство в СРО: Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ»ИНН: 7703392442 КПП: 772601001 ОГРН: 1077799003435	
Балансовая стоимость Объекта оценки (на 10.05.2019 г.)	информация не предоставлена	
Состав ОКС	Подробный перечень ОКС с указанием их количественных характеристик приведен в главе 6, в табл. 6.5	
Строительный объем (V)	2 365,56 куб. м	
Площади:		
По наружному обмеру (S_{застр})	788,52 кв. м	
Общая (S_{общ})	657,10 кв. м	

Полезная площадь (арендопригодная) <i>Более подробная структура арендопригодной площади приведена в таблице 2. 2</i>	657,10 кв. м
Высота потолков	3,00 м
Соответствие обмерных характеристик Объекта оценки данным технического паспорта / выписки из ЕГРН	Обмерные характеристики соответствуют данным технического паспорта
Насанкционированная перепланировка / модернизация / реконструкция	<p>В ходе осмотра Объекта оценки и анализа документации устанавливающей количественные и качественные характеристики Объекта оценки и элементов, входящих в состав Объекта оценки, наличие несанкционированных перепланировок / модернизаций / реконструкций у объекта оценки не выявлено.</p>
Наличие обременений, ограничений в использовании, и их влияние на рыночную стоимость	<p>Объект оценки имеет обременения в виде договора ипотеки (Передачный акт от 08.02.2016; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015 №208-4001/19/50-3Н/311; Постановление о принудительной регистрации перехода права и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "БМ-Банк" от 08.02.2016 года №02 от 15.06.2017 №10783/004100; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-3Н/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015г. от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке № 208-4001/19/50-15-3Н/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от "23" марта 2015г. от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-3Н/311 (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от "23" марта 2015г. от 13.08.2015 №1 к; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-3Н/311 (залог недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015 от 16.10.2015 №2 г. между ООО "ПКФ Стройбетон" и Банк ВТБ (публичное акционерное общество) сроком с 18.05.2015 по 29.09.2017 г.).</p> <p>Выводы сделаны на основании выписки из ЕГРН №99/2019/260823097 от 08.05.2019 года, см. Приложение II.</p> <p>Обременение договором залога (ипотеки) в соответствии с заданием на оценку не учитывается, т. к. предполагаемым использованием результата оценки является определение стоимости залога при кредитовании (актуализация при перекредитовании).</p>

Год постройки	2010
Общее состояние Объекта оценки	качество отделки – Под чистовую отделку
	состояние отделки – Отличное
Инвентарный номер	263:075-14765/456
Назначение	Объект торгово-офисного назначения
Разрешенное использование	Объект торгово-офисного назначения
Объемно-планировочные и конструктивные характеристики	Объект оценки представляет собой нежилое помещение встроенное в жилой 16-ти этажный дом. Планировка помещений: - На 2 этаже - зальная (одно большое помещение); Здание не имеет отдельного входа. Снаружи имеются окна различных конструкций: овал, прямоугольник. Перед входом в помещение на первом этаже возведены: отмостка и бетонные лестницы.

2. 2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки

Подробное описание количественных и качественных характеристик конструктивных элементов приведено в главе 6.5 отчета, в табл. 6.5.

Дополнительное оборудование, в том числе являющееся частью здания - отсутствует.

Парковка.

На неохраняемой парковке 20 машиномест.

2. 3 Информация о текущем использовании Объекта оценки

На дату оценки объект оценки не функционирует.

Фотографии текущего состояния Объекта оценки приведены в сопроводительных материалах к Отчету в Приложении I.

2. 4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки

Описание местоположения и типичное использование окружающей недвижимости	<p>Оцениваемое недвижимое имущество расположено по ул. Дружбы, 9а г. Сергиев Пасад, параллельно пр. Красной Армии – красной линии города. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: торговый центр, офисное здание, культурно-развлекательный центр жилые дома со встроенными торговыми площадями, остановки общественного транспорта.</p> <p>Типичное использование недвижимости окружающей Объект оценки: жилые дома с встроенными торговыми площадями на первых этажах. Также в пределах 5-минутной доступности пешком, расположены отдельно стоящие коммерческие объекты, и прочие объекты социального значения.</p> <p>Ситуационная схема расположения объекта оценки (фрагмент карты города) приведена в сопроводительных материалах к отчету (Приложение I).</p>
--	--

Транспортная доступность	Доступность Объекта оценки личным транспортом – хорошая, подъезд удобный. В непосредственной близости проходит множество маршрутов общественного транспорта, ближайшая остановка общественного транспорта находится в 1 минуте пешком на ул. Дружбы.
---------------------------------	--

Таблица 2.2 Экспликация помещений Объекта оценки и расчет арендопригодной площади

Помещения 2 этажа															
№	административные	S, м ²	h, м	№	торговые	S, м ²	h, м	№	подсобные	S, м ²	h, м	№	технические	S, м ²	h, м
					помещение	657,1	3,0								
Итого по помещениям 2 этажа		0,00	0,0			657,10	3,0			0,00	0,0			0,00	0,0
Всего общей площади		657,10													
Итого по помещениям 3 этажа		0,00	0,0			0,00	0,0			0,00	0,0			0,00	0,0
Всего общей площади		0,00													
ИТОГО ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:															
общая площадь ОКС, м ² , в том числе:						657,10	площадь, сдаваемая в аренду, м ² , в том числе:						657,10		
торгово-офисных помещений на 2-3 этажах						657,10	торгово-офисных помещений на 2-3 этажах						657,10		
ИТОГО ВЫСОТА ПОТОЛКОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:															
средняя высота потолков, м ² , в том числе:						3,00	Примечания (условные обозначения): № - номер помещения на плане; S - площадь:								
2 этажа						3,00									

Комментарии к таблице:

Площадь для расчетов доходным подходом принята исходя из условий сдачи Объекта оценки одному арендатору, что в свою очередь отражено в размере рыночной арендной ставки.

Для **торгово-офисных площадей** в качестве арендопригодной была принята общая площадь 2 этажа за исключением технических помещений, связанных с обеспечением функционирования здания (электрощитовая, вент. камера, лифт и т.д.). Учитывая размеры и архитектурно-планировочное решение здания, наиболее вероятно его сдача 1 - 2 крупным арендаторам. Соответственно наиболее типичным вариантом в данном случае является сдача в аренду по общей площади. Т. к. при определении арендных ставок использовались данные по встроенным помещениям, из общей площади 2 этажа были исключены технические помещения. Подобного типа помещения относятся к общедомовому имуществу и в общую площадь объектов сравнения не входят.

3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Макроэкономический обзор

Краткая характеристика состояния экономики РФ за 9 месяцев 2018 года

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,11 млрд.рублей, в январе-ноябре 2018г. - 4914,51 млрд.рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд.рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018 г. (с уточнениями на 1 мая 2018 г.), выделены ассигнования в размере 572,3 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 551,5 млрд.рублей, на строительство 1114 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 157 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 422 объектов, намеченных к вводу в 2018 г., введено в эксплуатацию 5 объектов, из них 4 - на полную мощность, 1 объект - частично.

Структура промышленного производства за 9 месяцев 2018 года не претерпела значительных изменений по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Ключевые макроэкономические индикаторы Российской Федерации приведены в таблице ниже.

Таблица 3.1 Основные макроэкономические показатели

Наименование показателя	2013	2014	2015	2016	2017	9 мес. 2018	
ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНДИКАТОРЫ¹							
ВВП, % к соответствующему периоду предыдущего года	101,30	100,70	97,20	99,80	101,50	101,60	
Инфляция (ИПЦ), % к декабрю предыдущего года	106,50	111,40	112,90	105,40	103,70	102,90	
Объемы работ по виду деятельности «Строительство», % к соответствующему периоду предыдущего года	100,10	97,70	93,00	95,70	99,80	105,30	
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	29 940,00	32 495,00	33 925,00	36 746,00	39 085,00	43 400,00	
ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ИНДИКАТОРЫ 2018							
Среднегодовой обменный курс рубля к доллару США ²	31,84	38,40	61,00	66,90	58,10	62,93	
Ключевая ставка ЦБ РФ (до 01.01.2016г. - ставка рефинансирования), % ³	на конец периода	8,25	8,25	8,25	10,00	8,00	7,75
	в среднем за период	8,25	8,25	8,25	10,58	8,42	7,34
Средневзвешенные процентные ставки по депозитам нефинансовых организаций со сроком привлечения свыше 1 года в рублях, % ⁴	на конец периода	8,10	13,46	10,82	9,15	7,52	6,69
	в среднем за период	8,13	9,08	11,69	9,86	8,43	6,37
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам нефинансовых организаций со сроком привлечения свыше 1 года в рублях, % ⁵	на конец периода	10,60	12,94	12,95	11,70	9,41	9,17

кредитам нефинансовым организациям со сроком погашения свыше 1 года в рублях, % ⁴	в среднем за период	11,48	11,65	15,02	13,04	10,65	8,94

Источник:

- ¹ "Информация о социально-экономическом положении России за январь-сентябрь 2018г.", Росстат (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688)
- ² Динамика официального курса заданной валюты по данным ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx)
- ³ История процентных ставок по операциям Банка России (http://www.cbr.ru/pw.aspx?file=/statistics/credit_statistics/refinancing_rates.htm)
- ⁴ Статистика ЦБ РФ по процентным ставкам и структуре кредитов и депозитов по срочности (http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat). Приведены наиболее актуальные (приближенные к дате оценке) данные:

за декабрь 2018 г.

Прогнозы сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на средне- и долгосрочный период разрабатываются на регулярной основе Министерством экономического развития РФ с учетом состояния и динамики мировой экономики, конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков, а также состояния и тенденций развития российской экономики.

Актуальные на дату оценки прогнозы основных макроэкономических показателей приведены в таблице ниже.

Таблица 3.2 Прогноз основных макропоказателей и индексов цен и тарифов

Календарный год	Индекс ВВП в реальном выражении						Индекс ВВП в реальном выражении	Индекс потребительских цен (среднегодовой)							
	Индекс ВВП в реальном выражении	Индекс потребительских цен (среднегодовой)	Обменный курс (средний), руб. / долл. США	Индекс отпускных цен на электроэнергию для конечных потребителей (все, включая население)	Индекс цен на природный газ для конечных потребителей (все, включая население)	Индекс стоимости коммунальных услуг		Индекс номинальной среднемесячной заработной платы	Индекс ВВП в реальном выражении	Индекс потребительских цен (среднегодовой)	Обменный курс (средний), руб. / долл. США	Индекс отпускных цен на электроэнергию для конечных потребителей (все, включая население)	Индекс цен на природный газ для конечных потребителей (все, включая население)	Индекс стоимости коммунальных услуг	Индекс номинальной среднемесячной заработной платы
2019	1,015	1,037	58,33	1,030	1,039	1,040	1,067	Март 2021 - Май 2020	1,016	1,033	59,75	1,030	1,037	1,040	1,080
2020	1,018	1,027	61,73	1,030	1,034	1,040	1,098	Март 2022 - Май 2021	1,016	1,035	62,64	1,030	1,026	1,033	1,082
2021	1,013	1,046	63,92	1,030	1,014	1,024	1,061	Март 2023 - Май 2022	1,016	1,041	63,89	1,030	1,021	1,031	1,058
2022	1,020	1,034	63,84	1,030	1,030	1,040	1,054	Март 2024 - Май 2023	1,025	1,036	63,90	1,030	1,030	1,040	1,059
2023	1,031	1,040	63,98	1,030	1,030	1,040	1,066	Март 2025 - Май 2024	1,031	1,040	64,29	1,030	1,030	1,040	1,067
2024	1,032	1,040	64,72	1,030	1,030	1,040	1,069	Март 2026 - Май 2025	1,032	1,040	65,39	1,030	1,030	1,040	1,069
2025	1,033	1,040	66,33	1,030	1,030	1,040	1,068	Март 2027 - Май 2026	1,033	1,040	67,01	1,030	1,030	1,040	1,069
2026	1,033	1,040	67,96	1,030	1,030	1,040	1,070	Март 2028 - Май 2027	1,033	1,040	68,32	1,028	1,028	1,038	1,070
2027	1,033	1,040	68,83	1,025	1,025	1,035	1,069	Март 2029 - Май 2028	1,033	1,040	69,17	1,025	1,025	1,035	1,069
2028	1,034	1,040	69,64	1,025	1,025	1,035	1,068	Март 2030 - Май 2029	1,034	1,040	69,98	1,025	1,025	1,035	1,068
2029	1,033	1,040	70,45	1,025	1,025	1,035	1,068	Март 2031 - Май 2030	1,033	1,040	70,74	1,025	1,025	1,035	1,068
2030	1,034	1,040	71,14	1,025	1,025	1,035	1,067	Март 2032 - Май 2031	1,032	1,040	71,43	1,025	1,025	1,035	1,067
2031	1,030	1,040	71,83	1,025	1,025	1,035	1,067	Март 2033 - Май 2032	1,030	1,040	72,16	1,023	1,023	1,035	1,067
2032	1,031	1,040	72,61	1,020	1,020	1,035	1,067	Март 2034 - Май 2033	1,031	1,040	72,79	1,020	1,020	1,033	1,067
2033	1,030	1,040	73,04	1,020	1,020	1,030	1,067	Март 2035 - Май 2034	1,030	1,040	73,22	1,020	1,020	1,030	1,067

2034	1,029	1,040	73,47	1,020	1,020	1,030	1,066	Март 2036 - Май 2035	1,029	1,040	73,65	1,020	1,020	1,030	1,066
2035	1,030	1,040	73,90	1,020	1,020	1,030	1,066	Март 2037 - Май 2036	1,030	1,040	74,08	1,020	1,020	1,030	1,066
2036	1,030	1,040	74,32	1,020	1,020	1,030	1,066	Март 2038 - Май 2037	1,030	1,040	74,50	1,020	1,020	1,030	1,066
2037	1,029	1,040	74,74	1,020	1,020	1,030	1,067	Март 2039 - Май 2038	1,029	1,040	74,92	1,020	1,020	1,030	1,067
2038	1,030	1,040	75,16	1,020	1,020	1,030	1,067	Среднегеометрический индекс	1,029	1,039	68,89	1,025	1,025	1,035	1,068

Комментарии:

Прогноз на 2018-2020гг. приведен согласно докладу Минэкономразвития РФ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год» (октябрь 2017 г.). Дальнейший прогноз основан на «Пояснительной записке о прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» (ноябрь 2013г.), Министерство экономического развития РФ (<http://www.economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/>).

Переход от прогноза показателей по календарным годам к прогнозу по "финансовым" годам (начинающимся от даты оценки) осуществляется по формулам:

$$I_j = K_j^\Delta \cdot K_{j+1}^{(1-\Delta)}, \text{ где:} \quad (3. 1. 1)$$

I_j - прогнозный индекс, используемый для j-го "финансового" года;

K_j - значение прогнозного индекса для j-го календарного года;

Δ - период от даты оценки до конца 1-го календарного года.

$$AV_j = USD_j \Delta + USD_{j+1} (1-\Delta), \text{ где:} \quad (3. 1. 2)$$

AV_j - прогнозный курс доллара, используемый для j-го "финансового" года;

USD_j - значение прогнозного курса доллара для j-го календарного года.

Налоговые условия функционирования резидентов РФ

Налоговым режимом, применяемым большинством налоговых резидентов РФ по умолчанию, является общий режим налогообложения (ОРН), связанный с уплатой таких налогов, как налог на добавленную стоимость и налог на прибыль организаций. Вместе с тем широкое распространение получили специальные налоговые режимы, в частности, упрощенная система налогообложения (УСН).

Согласно налоговой статистике из 5,8 млн. юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, зарегистрированных в ФНС (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/reform/#), 2,8 млн. применяют УСН (<https://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm>).

Сравнительные характеристики основных налоговых режимов приведены в таблице ниже.

Таблица 3.3 Сравнительная характеристика общей и упрощенной систем налогообложения

Наименование показателя	ОРН	УСН
Условия применения:		
- максимальный годовой доход (выручка), руб.	ограничений нет	150 000 000
- максимальное количество сотрудников, чел.	ограничений нет	100
- максимальная остаточная стоимость основных средств, руб.	ограничений нет	150 000 000
- максимальная доля участия в уставном капитале налогоплательщика других организаций, %	ограничений нет	25,00%
- количество филиалов и представительств, шт.	ограничений нет	0
Базовые ставки налогов:		
- НДС	18%	не уплачивается
- налог на прибыль	20%	не уплачивается

- налог на имущество, исчисляемый от остаточной стоимости ОС	2,2%	не уплачивается
- налог на имущество, исчисляемый от кадастровой стоимости недвижимости	устанавливается субъектом РФ в отношении жилой, торговой и офисной недвижимости на уровне, не превышающем 2,2%	
- страховые взносы с заработной платы сотрудников	30%	30%
- единый налог при объекте налогообложения «доходы»	не уплачивается	6%
- единый налог при объекте налогообложения «доходы минус расходы»	не уплачивается	15%
Возможности уменьшения налоговых ставок:		
- НДС	0% и 10% (п.3 ст.164 НК РФ)	не уплачивается
- налог на прибыль	до 2% (ст. 284 НК РФ)	не уплачивается
- единый налог при объекте налогообложения «доходы»	не уплачивается	Не более чем на 50% на сумму уплаченных страховых взносов (п.3.1 ст. 346.21 НК РФ)
- единый налог при объекте налогообложения «доходы минус расходы»	не уплачивается	до 5% (п.2 ст.346.20 НК РФ)

Источник: https://www.nalog.ru/rn34/yul/organization_pays_taxes/compare/compare_full/

Очевидное преимущество упрощенной системы налогообложения перед общим режимом приводит к тому, что в ряде отраслей УСН начинает играть заметную роль. Так, если обрабатывающая промышленность за 2017 год перечислила в бюджет 511 млрд. руб. налога на прибыль против 4 млрд. налогов со специальным налоговым режимом, то по виду экономической деятельности «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» налог на прибыль составил 342 млрд. руб., а налоги со специальным налоговым режимом - 102 млрд. руб. (<https://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm>).

3. 2 Обзор социально-экономической ситуации в Московской области

Краткая характеристика региона

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

Уровень развития региона

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место – по объему валового регионального продукта (по итогам 2017 года – 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост:

промышленного производства – на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 10,3 процента (по объемам – 5 и 3 место соответственно);

производства продукции сельского хозяйства – на 3,1 процента;

инвестиций в основной капитал – на 22,7 процента;

объема строительных работ – на 18,2 процента (4 место);

грузооборота автомобильного транспорта – на 15,9 процента;

оборота оптовой торговли – на 6,8 процента (3 место), розничной торговли – на 7,8 процента (2 место);

уровня среднемесячной заработной платы – на 8,8 процента (в реальном выражении – на 4,5 процента);

Наиболее развитые отрасли региона – это металлообработка и машиностроение. Предприятие ЗиО-Подольск выпускает оборудование тепловой и ядерной энергетики, Королёв — Энергия (РКК) производит ракетную и космическую технику, Электросталь — ТВЭЛ выпускает ядерное топливо, Демидовский машиностроительный завод производит электропоезда, в регионе присутствуют и многие другие предприятия, занимающие важное место в отечественной тяжелой промышленности.

В Московской области развита также химическая промышленность: производство минеральных удобрений, кислот (предприятия «Минудобрения», «Фосфаты»); изделия из пластмассы; синтетическое волокно, фармацевтические изделия.

В области также развито производство строительных материалов, деревообрабатывающая промышленность, цементное и бетонное производство.

□

Наиболее значимые предприятия региона:

- Машиностроительный завод, ОАО (г. Электросталь) – ядерное топливо, входит в корпорацию ТВЭЛ;
- ОАО "Металлургический завод "Электросталь" - поставляет на отечественный и зарубежный рынок широкую гамму высококачественной металлопродукции: поковки, шайбы, прутки горячекатаные и кованные, пресс-изделия, холоднотянутую проволоку, горячекатаный лист, холоднокатаную ленту;
- Коломенский завод, ОАО (г. Коломна) – производство магистральных пассажирских тепловозов, входит в состав группы Трансмашхолдинг;
- Метровагонмаш (г. Мытищи) – Мытищинский машиностроительный завод, производит вагоны метро, входит в состав Трансмашхолдинга;
- Люберецкий электромеханический завод (г. Люберцы) – выпускает электромеханическое оборудование;
- Завод энергооборудования, ЗАО (г. Люберцы)
- Подольсккабель – Подольский кабельный завод
- Подольский аккумуляторный завод, ЗАО
- Подольский машиностроительный завод, ОАО - один из крупнейших энергомашиностроительных заводов страны;
- Дмитровский экскаваторный завод, ФГУП - многопрофильное предприятие, специализируется на производстве экскаваторов, траншейных машин и различных типов фильтров;
- Дмитровский завод фрезерных станков
- Балашихинские автомобильные краны и манипуляторы, ЗАО
- Балашихинский опытный химический завод, ЗАО - крупное предприятие химической и нефтеперерабатывающей промышленности;
- Одинцовский лакокрасочный завод, ОАО;
- Группа компаний «Вертикаль» - один из лидеров на рынке продажи лакокрасочных, строительных и отделочных материалов.

Среди регионов Российской Федерации, Московская область по данным исследования рейтинговым агентством RAEX («РАЭК-Аналитика») получила наивысший рейтинг «1А» инвестиционного климата в 2018 году, сообщила пресс-служба Министерства инвестиций и инноваций Московской области.).

3.3 Обзор рынка офисно-торговой недвижимости Московской области

Обзор подготовлен на базе исследования «Справочника оценщика недвижимости» [14,16,17]. В этом случае под соответствующей таблицей приводится ссылка на источник информации.

Анализ рынка проводится в разрезе следующих сегментов:

<u>Объекты недвижимости офисного назначения (О)</u> (описание сегментов приведено на портале: http://pfagroup.ru)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ встроенные офисы в жилые здания ▪ встроенные офисы в нежилые здания ▪ отдельно стоящие здания административного назначения
<u>Объекты недвижимости торгового назначения (Т)</u> (описание сегментов приведено на портале: http://pfagroup.ru)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ отдельно стоящие здания торгового назначения ▪ встроенные магазины в жилых зданиях ▪ встроенные магазины в нежилых зданиях ▪ помещения в пристройках к жилым домам ▪ помещения нежилого назначения расположенные в жилых домах
<u>Помещения свободного назначения (ПСН)</u> (описание сегментов приведено на портале: http://pfagroup.ru)	

Помимо указанных сегментов, коммерческую недвижимость можно классифицировать по критерию принадлежности к ценовым зонам. Основным принципом ценового зонирования будет являться принадлежность к основным ценовым зонам (видам) и расположение относительно основных коридоров города (района) и прочих улиц.

При расположении объектов недвижимости в одной из указанных зон и сопоставимости локального положения относительно основных коридоров и улиц, ценообразующие факторы местоположения будут сопоставимы.

Ставки доходности и периоды окупаемости инвестиций на рынке

Как правило, приемлемые сроки окупаемости колеблются в пределах 7-10 лет. Инвестиционная привлекательность в сегменте так называемых скупщиков (при вынужденной продаже) не будет превышать 5 лет. Типичная ставка доходности в сегменте – 10-14% годовых. Более общий и подробный анализ доходности инвестиций на рынке недвижимости см. в главе 3.5 Отчета.

Скидка на торг**Таблица 3.4** Значения скидки на торг при сделках с коммерческой недвижимостью по городам России и границы расширенных интервалов

Тип объекта	Аренда			Продажа		
	min	med	max	min	med	max
активный рынок						
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	4,9%	8,4%	12,0%	5,9%	10,0%	14,1%
Высококласные офисы (офисы класса А, В)	4,8%	8,2%	11,6%	5,7%	9,7%	13,7%
Высококласная торговая недвижимость	4,3%	7,7%	11,0%	5,2%	9,2%	13,2%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	6,3%	10,5%	14,8%	7,4%	12,2%	17,0%
неактивный рынок						
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	8,5%	13,3%	18,2%	10,3%	16,4%	22,4%
Высококласные офисы (офисы класса А, В)	8,4%	13,0%	17,5%	10,1%	15,9%	21,7%
Высококласная торговая недвижимость	8,3%	13,0%	17,7%	10,1%	15,5%	21,0%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,1%	16,2%	22,2%	11,6%	18,2%	24,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» А.Р. таб. 170 стр. 274 НеА.Р. Таб. 187 стр. 298

Недозагрузка**Таблица 3.5** Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду торгово-офисной недвижимости по городам России и границы расширенных интервалов

Сегмент	Тип рынка	Активный рынок			Неактивный рынок		
		min	med	max	min	med	max
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов		6,5%	11,1%	15,6%	11,0%	17,8%	24,7%
Высококласные офисы (офисы класса А, В)		8,3%	13,4%	18,5%	13,7%	21,1%	28,4%
Высококласная торговая недвижимость		7,1%	12,3%	17,4%	12,2%	19,7%	27,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» А.Р. таб. 6 стр. 34 НеА.Р. Таб. 16 стр. 46

Экспозиция**Таблица 3.6** Сроки экспозиции объектов коммерческой недвижимости

Тип объекта	базовая	Средняя (медиана)	максимум
офисная недвижимость			
Встроенные офисы	3	5	10
Офисы особняков	3	6	10
Профессиональные офисы ¹	3	6	12
Неспециализированные офисы	6	12	36
торговая недвижимость			
Торговые и торгово-развлекательные центры ¹	4	6	12
Встроенные магазины	3	5	10
Маркеты	3	6	10
Внутриквартальные магазины	4	6	24

Примечание:

¹ Для профессиональных объектов подразумевается время, необходимое для продажи бизнеса при условии нормального его функционирования. Для частей таких объектов экспозиция не рассматривается, т. к. сделки с их частями на рынке практически отсутствуют.

Размер эксплуатационных расходов

В целом наиболее типичный состав и суммы эксплуатационных расходов приведены в таблице 3.8. Общие критерии, по которым расходы тяготеют к минимумам и максимумам, указаны в таблице 3.7.

Таблица 3.7 Факторы, влияющие на размер эксплуатационных расходов

№ п/п	Критерий	Минимум	Максимум
1	эксплуатация инженерных систем	совместительство, минимум систем и оборудование, или они устаревшие	максимум современных систем с полным штатом обслуживающего персонала при небольшой площади помещений или аутсорсингом
2	обслуживание систем охранно-пожарных сигнализаций и видеонаблюдения	отсутствие	наличие
3	обслуживание специального инженерного оборудования	отсутствие	наличие
4	аварийные и плановые ремонтные расходы	3 года после постройки или эффективное управление	более 30 лет после постройки или капитального ремонта общих инженерных коммуникаций
5	оплата коммунальных услуг на общие площади	минимум общих площадей и отсутствие специального оборудования	большие объемы общих площадей и наличие специального оборудования

Приводимые ниже диапазоны эксплуатационных расходов получены из предположения об относительно полной (рыночной) загрузке объектов того или иного типа без учета индивидуальных особенностей существующих объектов недвижимости.

Размер эксплуатационных расходов подразумевает расходы собственника на содержание объекта, при этом расходы на управление, текущие ремонты (за исключением аварийных и ремонтно-восстановительных работ) и резервы на восстановление объектов недвижимости не учитываются, т. к. существенным образом зависят от конструктивных и объемно-планировочных решений конкретных объектов.

В сумму эксплуатационных расходов не включаются расходы на арендные площади, т. к. их бремя в большинстве случаев несут арендаторы.

Расходы даны, исходя из эксплуатационных расходов на 1 кв.м общей площади в месяц без учета НДС.

Таблица 3.8 Эксплуатационные расходы в сегменте торгово-офисной недвижимости от ПВД

№	Вид расходов Сегмент	Диапазон	Эксплуатация инженерных систем	Обслуживание систем охранно-пожарных сигнализаций и видеонаблюдения	Обслуживание специального инженерного оборудования	Аварийные и плановые ремонтные расходы	Оплата коммунальных услуг и электро-энергии на общие площади
1	Офисные торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	min	12,00%				
		med	17,80%				
		max	23,70%				
2	Высококласные офисы (офисы, классов А,В)	min	12,70%				
		med	18,60%				
		max	24,50%				
	Высококласная	min	12,30%				

3	торговая недвижимость	med	18,10%
		max	23,90%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 26 стр. 62

Комментарии:

¹ Специфика встроенных объектов в жилые дома: наличие сводного эксплуатационного платежа в ТСЖ, который включает большинство эксплуатационных расходов. Кроме того, разница в диапазоне эксплуатационных расходов обусловлена наличием или отсутствием общих площадей в случае обособленного входа и одного арендатора, а также необходимостью в обслуживающем персонале. Разница в эксплуатационных расходах между офисами и магазинами этой категории незначительна. Разница в расходах на электроснабжение зависит от величины общих площадей.

Расходы на управление недвижимым имуществом

Управление недвижимым имуществом - это комплексный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках управления недвижимым имуществом происходит разграничение функций собственника и управляющего, т. е. собственник передает в доверительное управление объекты недвижимого имущества, при этом управляющий действует от собственного имени и за счет собственника.

За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроль за качеством исполнения. Функции оперативного управления делегируются доверительному управляющему. Такой подход позволяет решать задачи, связанные с созданием, развитием, оценкой и управлением недвижимостью в целях реализации интересов собственников.

Управление недвижимостью заключается в управлении доходами и затратами, распределении финансовых потоков, позиционировании объекта на рынке, содержании и развитии объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением и установленными требованиями, комплексном юридическом сопровождении управления недвижимостью.

Расходы на управление по Московской области в среднем составляют 1,5% до 3% выручки (ПВД). Итоговая ставка за услуги по управлению недвижимостью находится в пределах представленного интервала, обратно пропорциональна общему валовому доходу управляющей компании с объекта недвижимости. Также одним из возможных условий для снижения стоимости управления является состав самих услуг, когда услуги по эксплуатации объекта осуществляет сам собственник.

Стоимость предложения по аренде

НДС и арендная плата

Арендная ставка, как и арендная плата целиком будут неизменны, независимо от факта отсутствия или наличия в ней НДС. Например, при сдаче в аренду какого-либо объекта собственник, если он рассчитывает все-таки получить доход, будет ориентироваться на рыночную арендную ставку, а не прибавлять к ней величину НДС в связи со своей системой налогообложения.

Кроме того, следует учитывать тот факт, что подавляющее большинство арендодателей, в особенности в малых и средних форматах, находятся на УСН.

Эксплуатационные и операционные расходы в составе типичной арендной платы

Как уже отмечалось выше, наиболее типичный состав эксплуатационных расходов для объектов коммерческой недвижимости может быть условно разбит на 5 групп:

- эксплуатация инженерных систем (котельные, тепловые узлы, электрощитовые и ТП, водомерные узлы и стоки);
- обслуживание систем охранно-пожарных сигнализаций и видеонаблюдения;
- обслуживание специального инженерного оборудования (лифты, эскалаторы, шлагбаумы, турникеты и т.д.);
- аварийные и плановые ремонтные расходы;
- оплата коммунальных услуг на общие площади (электричество, вода и стоки, газ и т.д.).

Достаточно распространенной практикой на рынке коммерческой недвижимости является взимание дополнительно к арендной плате "эксплуатационного платежа". Под эксплуатационным платежом подразумевается комплексный платеж, включающий все вышеперечисленные расходы. Подобная практика наиболее распространена в профессиональных офисах, офисах особняков, ТЦ, ТРЦ и ТРК (кроме торговых галерей и торговых точек).

Достаточно редко подобная практика встречается в отношении остальных категорий коммерческой недвижимости.

Подвалы и цоколи

Не существует каких-либо специальных скидок или дисконтов для подобных помещений. Главным в данном случае является тот факт, что данные помещения скорее всего не будут соответствовать назначению и уровню площадей всего объекта, потому ставки для них определяются исходя из определенного для них назначения и класса площадей по следующему принципу.

Таблица 3.9 Критерии отнесения подвальных и цокольных помещений к различным сегментам рынка коммерческой недвижимости

Характеристика и состояние	Тип площади
Цоколи и подвалы с окнами, высотой потолков не менее 2,1 кв.м., не имеющие открытых трубопроводов.	Офисные или торговые площади по средней ставке в диапазоне для данного места и типа площадей.
Цоколи и подвалы предыдущего типа, но со входом со двора жилых домов	Офисные площади по минимальному значению в диапазоне для соответствующего местоположения.
Цоколи и подвалы без окон или имеющие открытые трубопроводы, независимо от наличия окон.	Как оборудованные складские объекты по максимальному значению в диапазоне для данного места.
Цоколи и подвалы с высотой потолков менее 2 м.	Не следует рассматривать как арендопригодную площадь

Стоимости предложения по аренде приведены в таблицах ниже, исходя из стоимости 1 кв.м. арендопригодной площади в месяц.

Таблица 3.10 Стоимость продажи и ставки аренды в различных сегментах Московского региона

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	57 900	84 000	66 500	35 800	9 500	13 700	10 200	3 900
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	48 700	77 600	61 400	31 400	8 800	12 800	10 000	4 600
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	81 400	113 900	75 500	37 700	10 100	19 600	12 700	4 500
	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	45 300	57 700	46 100	20 900	6 400	9 500	7 400	3 000
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково	47 600	62 000	49 400	18 200	8 200	10 700	8 400	2 700
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Курское; Ликино-Дулево	32 700	62 200	44 700	15 300	6 800	10 200	8 700	2 000
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск	42 000	60 400	56 400	13 600	6 900	9 400	8 900	2 200
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов	42 000	63 400	48 800	19 100	7 900	10 200	8 500	2 200
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка	41 500	53 800	50 300	23 800	7 700	10 700	9 200	2 700
	Запад	г.Истра; г.Руза	38 600	56 500	48 200	23 100	8 200	11 900	9 900	2 600
за пределами МБК (А-108)	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	48 100	61 700	52 900	20 700	7 900	12 300	10 100	2 800
	Север	г.Дубна; г.Талдом	43 000	51 400	50 200	14 300	5 100	8 000	7 000	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	27 300	48 500	43 200	8 400	4 900	8 600	6 400	1 300
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	41 500	55 500	53 300	9 700	6 600	9 300	7 900	2 000
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	36 400	54 900	50 100	10 800	7 500	9 900	8 300	2 400
	Юго-запад	г.Можайск	28 700	51 100	41 200	13 100	6 000	8 700	7 400	2 600
	Запад	г.Волоколамск; пгт Шаховская	32 300	45 600	41 200	14 000	6 100	9 400	6 600	2 500
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

avg - среднее значение (между максимумом и минимумом) - середина ценового интервала;

med - медиана по всем объектам в соответствующей выборке.

Основные выводы

Рынок слабо активен, в связи с депрессивным состоянием экономики и отсутствием достаточного количества качественного предложения по всем сегментам. Общий вектор развития направлен на формирование обоюдоприемлемых требований к качеству предложения, что уже приводит к распределению предложения на слабо ликвидное (устаревшее) и высоколиквидное.

Основной вектор развития

Активность и предпочтения спроса	Возрастает (а точнее выходит из уровня стагнации) спрос в отношении коммерческих площадей. Спрос по-прежнему находится в стадии формирования современных запросов, которые в слабой степени могут быть удовлетворены существующим предложением. Также существуют некоторая инертность спроса из-за определенного депрессивного настроения, связанного с санкциями и девальвацией рубля, однако при этом особую активность проявляют средние инвесторы в арендную недвижимость.
Ликвидность	Высокой ликвидностью на рынке обладают торговые помещения в ключевых коридорах, современные качественные офисы, земельные участки с хорошей степенью градостроительной проработки. Самая низкая ликвидность: торговые и офисные помещения старого формата и земельные участки, связанные с градостроительными рисками, либо имеющие завышенную цену предложения.
Объем продаж и емкость рынка	В целом темпы продаж по всем сегментам невысокие. Приостановились темпы продажи земельных участков. Наименее наполнены рынки офисов и торговых помещений в коридорах в части аренды, общий объем этого сегмента насчитывает несколько сотен тысяч кв.м. качественных площадей при умеренном росте объемов годового платежеспособного спроса.
Прогноз изменения цен	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>на краткосрочную перспективу (до года)</u>: стабильность и небольшой рост ▪ <u>на среднесрочную перспективу (от 1 до 3 лет)</u>: умеренный рост, переходящий в небольшой ▪ <u>на долгосрочную перспективу (свыше 3 лет)</u>: умеренный средний рост с возможностью активного всплеска

3. 4 Основные факторы, влияющие на стоимость торгово-офисной недвижимости

Приведенные ниже диапазоны значений ценообразующих факторов, влияющих на стоимость продажи/аренды недвижимости, представляют собой коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости по городам России («Справочника оценщика недвижимости» [14], расширенные интервалы корректирующих коэффициентов).

Местоположение: ценовые зоны и окружающая застройка

Таблица 3. 11 Положение в территориальных зонах (ЕОН) продажа

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки											
			1		2		3		4		5		6	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
объект-аналог	1	Типовая зона I	1,00	1,00	0,93	0,81	0,86	0,74	0,81	0,67	0,71	0,53	0,82	0,66
	2	Типовая зона II	1,08	1,23	1,00	1,00	0,92	0,91	0,87	0,83	0,76	0,65	0,88	0,81
	3	Типовая зона III	1,16	1,35	1,09	1,08	1,00	1,00	0,94	0,91	0,83	0,72	0,95	0,89
	4	Типовая зона IV	1,23	1,49	1,21	1,15	1,10	1,06	1,00	1,00	0,88	0,79	1,01	0,99
	5	Типовая зона V	1,41	1,89	1,53	1,31	1,40	1,21	1,26	1,14	1,00	1,00	1,15	1,25
	6	Типовая зона VI	1,22	1,52	1,23	1,13	1,12	1,05	1,02	0,99	0,80	0,87	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Таб. 68 стр. 140

Таблица 3. 12 Положение в территориальных зонах (ЕОН) аренда

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки											
			1		2		3		4		5		6	
			min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
объект-аналог	1	Типовая зона I	1,00	1,00	0,94	0,81	0,86	0,75	0,82	0,67	0,70	0,52	0,82	0,66
	2	Типовая зона II	1,06	1,23	1,00	1,00	0,91	0,93	0,87	0,83	0,74	0,64	0,87	0,81
	3	Типовая зона III	1,16	1,33	1,08	1,09	1,00	1,00	0,95	0,89	0,81	0,69	0,95	0,88
	4	Типовая зона IV	1,22	1,49	1,21	1,15	1,12	1,05	1,00	1,00	0,85	0,78	1,00	0,99
	5	Типовая зона V	1,43	1,92	1,56	1,34	1,44	1,23	1,29	1,17	1,00	1,00	1,17	1,27
	6	Типовая зона VI	1,22	1,52	1,23	1,15	1,14	1,05	1,02	1,00	0,79	0,85	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Таб. 68 стр. 140

Примечания:

- I - культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города);
- II - центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров);
- III - спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями);
- IV - спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями - 6-9 этажей);
- V - окраины городов, промзоны вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки);
- VI - районы крупных автомагистралей города.

Местоположение: положение в коридорах города и проходимость

Таблица 3.13 Расположение относительно красных линий (ЕОН) продажа

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки			
			1		2	
			min	max	min	max
1	Внутриквартальное расположение	1,00	1,00	1,15	1,37	
2	Расположение на красной линии	0,87	0,73	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 82 стр. 158

Таблица 3.14 Расположение относительно красных линий (ЕОН) аренда

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки			
			1		2	
			min	max	min	max
1	Внутриквартальное расположение	1,00	1,00	1,14	1,37	
2	Расположение на красной линии	0,88	0,73	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 82 стр. 158

Местоположение: развитость и удаленность общественного транспорта

Таблица 3.15 Расположение относительно остановок общественного транспорта (аренда)

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2			
			min	max	min	max		
1	Расположение на удалении от остановок общественного транспорта:	51	-	3000	1,00	1,00	1,10	1,25
2	Расположение непосредственно у остановки общественного транспорта:	0	-	50	0,91	0,80	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» (расстояния заданы оценщиком) таб. 85 стр. 162

Таблица 3.16 Расположение относительно остановок общественного транспорта (продажа)

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2			
			min	max	min	max		
1	Расположение на удалении от остановок общественного транспорта:	51	-	3000	1,00	1,00	1,10	1,24
2	Расположение непосредственно у остановки общественного транспорта:	0	-	50	0,91	0,81	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» (расстояния заданы оценщиком) таб. 85 стр. 162

Площадь

Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения рис. 58 стр. 185 Справочника:

$$y = 1,7906 x^{-0,124} \quad (3. 4. 7)$$

Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта офисно-торгового назначения рис. 60 стр. 186 Справочника:

$$y = 1,7906 x^{-0,124} \quad (3. 4. 8)$$

Источник: «Справочник оценщика недвижимости»

Физические характеристики: этаж расположения

Таблица 3. 17 Расположение встроенного помещения в здании

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки							
			1		2		3		4	
			min	max	min	max	min	max	min	max
объект-аналог	1	Подвал	1,00	1,00	1,09	1,15	1,14	1,23	1,23	1,54
	2	Цоколь	0,92	0,87	1,00	1,00	1,05	1,07	1,14	1,33
	3	2-й этаж и выше	0,88	0,81	0,96	0,94	1,00	1,00	1,09	1,25
	4	1 этаж	0,81	0,65	0,88	0,75	0,92	0,80	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 128 стр. 218

Физические характеристики: тип объекта и наличие отдельного входа

Таблица 3. 18 Тип объекта

№	Объект оценки - отдельно стоящее здание с земельным участком в пределах площади застройки	объект-аналог - встроенное помещение		
		min	med	max
1	Торгово-офисные объекты (продажа)	0,05	0,11	0,17
2	Торгово-офисные объекты (аренда)	0,03	0,08	0,14

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 110 стр. 175

Таблица 3. 19 Наличие отдельного входа

№	Объект оценки с отдельным входом	объект-аналог - без отдельного входа		
		min	med	max
1	Торгово-офисные объекты (продажа)	0,09	0,15	0,21
2	Торгово-офисные объекты (аренда)	0,09	0,15	0,21

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 124 стр. 213

Прочие физические характеристики

Таблица 3. 20 Материал стен (продажа)

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
объект оценки	1	Кирпич/Бетон	1,00	1,00	1,12	1,32	1,27	1,56
	2	Сэндвич-панели/Профлист	0,89	0,76	1,00	1,00	1,13	1,19
	3	Дерево	0,79	0,64	0,89	0,84	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 116 стр. 205

Таблица 3. 21 Материал стен (аренда)

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	Кирпич/Бетон	1,00	1,00	1,08	1,23	1,20	1,45	
2	Сэндвич-панели/Профлист	0,93	0,81	1,00	1,00	1,12	1,17	
3	Дерево	0,83	0,69	0,89	0,85	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 116 стр. 205

Таблица 3. 22 Физическое состояние здания (продажа)

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	Хорошее (новое здание)	1,00	1,00	1,31	1,14	1,66	1,81	
2	Удовлетворительное	0,76	0,88	1,00	1,00	1,27	1,59	
3	Неудовлетворительное (требуется ремонт)	0,60	0,55	0,79	0,63	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 139 стр. 231

Таблица 3. 23 Физическое состояние здания (аренда)

объект оценки	№	Параметр сравнения	объект-аналог					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
1	Хорошее (новое здание)	1,00	1,00	1,30	1,13	1,63	1,77	
2	Удовлетворительное	0,77	0,88	1,00	1,00	1,25	1,56	
3	Неудовлетворительное (требуется ремонт)	0,62	0,57	0,80	0,64	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 139 стр. 231

Таблица 3. 24 Состояние отделки (продажа)

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки							
			1		2		3		4	
			min	max	min	max	min	max	min	max
1	Без отделки	1,00	1,00	1,06	1,10	1,18	1,37	1,34	1,79	
2	Требуется косметический ремонт	0,94	0,91	1,00	1,00	1,11	1,25	1,27	1,64	
3	Отделка в среднем состоянии	0,85	0,73	0,90	0,80	1,00	1,00	1,14	1,31	
4	Отделка "люкс"	0,75	0,56	0,79	0,61	0,88	0,76	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 146 стр. 239

Таблица 3. 25 Состояние отделки (аренда)

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки							
			1		2		3		4	
			min	max	min	max	min	max	min	max
1	Без отделки	1,00	1,00	1,07	1,11	1,19	1,41	1,35	1,85	
2	Требуется косметический ремонт	0,93	0,90	1,00	1,00	1,11	1,27	1,26	1,66	
3	Отделка в среднем состоянии	0,84	0,71	0,90	0,79	1,00	1,00	1,13	1,31	
4	Отделка "люкс"	0,74	0,54	0,80	0,60	0,88	0,76	1,00	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 146 стр. 239

1
2

Функциональное назначение

Таблица 3. 26 Функциональное назначение объекта (офисы)

№	Объект оценки в высококлассном офисном центре (класса А, В)	объект-аналог - свободного назначения		
		min	med	max
1	Офисные объекты (продажа)	0,13	0,24	0,34
2	Офисные объекты (аренда)	0,13	0,24	0,35

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 156 стр. 252

Таблица 3. 27 Функциональное назначение объекта (торговля)

№	Объект оценки в высококлассном торговом объекте (ТЦ, ТРК)	объект-аналог - свободного назначения		
		min	med	max
1	Торговые объекты (продажа)	0,15	0,27	0,39
2	Торговые объекты (аренда)	0,16	0,3	0,44

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 156 стр. 252

Парковка

Таблица 3. 28 Тип парковки

объект-аналог	№	Параметр сравнения	объект оценки					
			1		2		3	
			min	max	min	max	min	max
	1	Без парковки	1,00	1,00	1,06	1,14	1,13	1,34
	2	Стихийная парковка	0,94	0,88	1,00	1,00	1,06	1,18
	3	Организованная парковка	0,89	0,75	0,94	0,85	1,00	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» таб. 97 стр. 175

3.5 Анализ доходности инвестиций в недвижимость

Говоря о доходности вложений в недвижимость следует различать операции по приобретению готового объекта для последующей сдачи в аренду и инвестиции в строительство и девелопмент. Это два совершенно разных вида бизнеса с отличающимися рисками и ожидаемыми сроками окупаемости.

Доходность вложений первого типа в большей степени поддается анализу и чаще озвучивается самими участниками рынка. Однако и здесь следует осторожно относиться к публикуемым показателям, различая текущую и конечную доходность. "Как отмечается в [21], общий коэффициент (норма) капитализации (overall capitalization rate) и коэффициент капитализации собственных средств (equity capitalization rate) относят к нормам дохода (income rates). Норма процента (interest rate), норма дисконтирования (discount rate), внутренняя норма рентабельности, норма отдачи на собственный капитал (equity yield rate) являются нормами отдачи (yield rate). С концептуальной точки зрения, нормы дохода и нормы отдачи являются разными измерителями дохода. Норма дохода представляет собой отношение дохода одного года (обычно первого) к стоимости, а норма отдачи используется для преобразования серии отдельных доходов в их текущие стоимости, она учитывает все ожидаемые доходы от собственности, включая доход от продажи по окончании инвестиций.

Аналитики чаще всего оперируют ставками капитализации (нормами дохода) и, как правило, освещают ситуацию на наиболее активных рынках - жилая, а также высококлассная торговая и офисная недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга (см. обзоры компаний Knight Frank, Colliers International, Jones Lang LaSalle, GVA Sawyer и др., а также публикации в журнале RWAY). Информации о конечной доходности (норме отдачи) недвижимости, особенно применительно к региональным рынкам, значительно меньше. В таблице ниже Оценщиком предпринята попытка оценить средний уровень доходности инвестиций в недвижимость на Московском рынке, хотя бы на примере наиболее ликвидного его сегмента - жилой недвижимости, и сопоставить доходность данных вложений с альтернативными объектами инвестирования.

Таблица 3.29 Оценка ретроспективной доходности вложений в недвижимость в Московской области за последние 10 лет

№ п/п	Год	Средняя цена 1 кв. м жилья в Московской обл. на конец года, руб.	Стоимость аренды однокомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. на конец года, руб./мес.	Стоимость аренды двухкомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. на конец года, руб./мес.	Стоимость аренды двухкомнатной квартиры у частных лиц в Московской обл. в среднем за год, руб./мес.	Средняя площадь 2-комнатной квартиры, м ²	Годовая аренда, руб./м ²	Доходность вложений в недвижимость, %	Ставка по депозитам нефинансовых организаций сроком свыше 1 года в рублях на начало года	Инвестиции в недвижимость на конец периода, руб.	Инвестиции в депозиты на конец периода, руб.
1	2006	33 720,25	6 863,70	9 293,97						1 000 000	1 000 000
2	2007	56 018,90	7 884,92	10 676,78	9 985,38	50	2 396,49	73,24%	4,80%	1 732 353	1 048 000
3	2008	66 301,06	11 007,60	14 905,13	12 790,96	50	3 069,83	23,83%	8,30%	2 145 256	1 134 984
4	2009	55 603,99	12 761,54	17 280,10	16 092,62	50	3 862,23	-10,31%	11,70%	1 924 106	1 267 777
5	2010	52 458,25	13 679,44	18 523,01	17 901,55	50	4 296,37	2,07%	12,60%	1 963 922	1 427 517
6	2011	53 434,66	14 865,04	20 128,40	19 325,70	50	4 638,17	10,70%	6,30%	2 174 120	1 517 451

7	2012	55 455,08	15 344,18	20 746,81	20 437,61	50	4 905,03	12,96%	8,70%	2 455 899	1 649 469
8	2013	55 066,16	17 658,30	22 668,12	21 707,47	50	5 209,79	8,69%	9,40%	2 669 397	1 804 519
9	2014	54 518,96	18 931,06	24 262,78	23 465,45	50	5 631,71	9,23%	8,01%	2 915 875	1 949 061
10	2015	84 264,02	19 638,02	24 700,12	24 481,45	50	5 875,55	65,34%	13,57%	4 820 996	2 213 548
11	2016	83 392,97	19 003,90	23 768,09	24 234,11	50	5 816,19	5,87%	10,14%	5 103 922	2 438 002
11	2017	76 048,07	19 764,49	24 495,93	24 132,01	50	5 791,68	-1,86%	8,97%	5 008 860	2 656 691
11	2018	72 598,90	20 146,65	25 068,52	24 782,23	50	5 947,73	3,29%	6,65%	5 173 426	2 833 361
Среднегодовая доходность за анализируемый период										14,68%	9,07%

Комментарии к таблице:

Длительность периода анализа была выбрана исходя из нескольких соображений. С одной стороны, данный период достаточно продолжителен, чтобы исключить влияние конъюнктурных аномалий и краткосрочных флуктуаций, с другой - не настолько углублен в историю, чтобы захватывать начальную стадию формирования современного рынка жилья (активное развитие ипотечного жилищного кредитования в России началось в 2005г., первый выпуск ипотечных облигаций АИЖК был зарегистрирован в 2007 г.). Кроме того, важным ограничителем является информационная база расчета: на сайте Росстата отсутствуют данные по аренде жилья до 2006г.

Средние цены жилья приняты по данным Росстата (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1905001>), использованы цены первичного рынка в среднем по всем типам качества квартир. Поскольку Росстат не детализирует средние цены в разрезе количества комнат, возникает задача определения среднего количества комнат по всему жилищному фонду и средней площади квартиры с соответствующим количеством комнат. По информации издания "Демоскоп Weekly" (<http://www.demoscope.ru/weekly/2011/0449/barom01.php>) по состоянию на 2009г. распределение жилищного фонда России по количеству комнат выглядело следующим образом: 1-комнатные - 23,4%, 2-комнатные - 39,8%, 3-комнатные - 29,1%, 4-комнатные и более - 7,7%. Таким образом, преобладающим типом квартир является двухкомнатная квартира (средневзвешенное количество комнат составляет 2,2). Поэтому арендная ставка должна определяться для 2-комнатной квартиры.

В процессе расчета **средней арендной ставки** решались две задачи. Во-первых, данные по аренде двухкомнатных квартир на сайте Росстата имеются только начиная с 2011г. (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1921001>). В связи с этим данные за 2006-2010гг. были получены косвенным путем - как произведение стоимости аренды 1-комнатной квартиры на соотношение между арендой 2-комнатных и арендой 1-комнатных, которое сложилось в 2011г. Во-вторых, Росстат не дает показателей аренды в расчете на 1 кв. м жилья, используя в качестве измерителя квартиру целиком. Поэтому данную величину следует разделить на среднерыночную площадь двухкомнатной квартиры. Средняя площадь 2-комнатной квартиры в Московском регионе (округленно) определена по данным аналитики, публикуемой порталами объявлений (<http://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/reports>).

Доходность вложений в недвижимость определена как конечная отдача, т. е. сумма арендного дохода и прироста стоимости за период. Арендный доход рассматривается как "чистый", исходя из существующей практики оплаты коммунальных услуг арендатором "по счетчикам". Расходы, бремя которых несет непосредственно собственник (содержание и ремонт жилья, налоги) пренебрежимо малы. Среднегодовая доходность рассчитана на базе среднегеометрического значения.

Депозитная доходность определена по данным статистики ЦБ РФ. Начиная с 2011 года ставки по вкладам публикуются на сайте ЦБ в разделе статистики (http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat). До 2011г. соответствующие данные получены из "Статистических бюллетеней Банка России" (<http://www.cbr.ru/publ/?Prtd=bbs>).

Как мы видим, инвестиции в недвижимость рентного типа дают некоторую премию по сравнению с банковскими вкладами. Данная премия может быть выше при переходе в другие, менее ликвидные и требующие более квалифицированного подхода к управлению сегменты рынка - торговый, офисный, производственно-складской и проч.

Доходность строительных (девелоперских) проектов – показатель, который редко раскрывается самими застройщиками. Его оценки фигурируют лишь в отчетах аналитических компаний и статьях, посвященных рынку недвижимости. Причем разброс оценок варьируется в достаточно широком диапазоне. Информация, содержащаяся в публикациях последних лет:

- "Доходное место: Преодолели кризис" // Газета "Ведомости", №3332 от 22.04.2013 (http://www.vedomosti.ru/realty/articles/2013/04/22/preodoleli_krizis);
- "На асфальте: Обеспечить доходность" // Газета "Ведомости", №3451 от 14.10.2013 (<http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2013/10/14/obespechit-dohodnost>);
- "МИЦ въезжает в Ямонтово" // Газета "Коммерсантъ" №11 от 27.01.2014 (<http://www.kommersant.ru/doc/2393091>);
- Интервью с финансовым директором компании "Дон-Строй Инвест" О. Тартаковской // Портал "РИА Недвижимость", 26.09.2013 (http://riarealty.ru/analysis_interview/20130926/401437966.html);
- "Схемы финансирования строительства объектов коммерческой недвижимости. Требования инвесторов" // Бюллетень "RWAY", №248, ноябрь 2015 (<http://www.gvasawyer.ru/imgPress/5454.pdf>);
- "Средняя доходность девелоперских проектов не превышает 20-25%" // Портал "Разумная недвижимость", 15.06.2016 (<http://razned.ru/urban-property/article/the-average-yield-of-development-projects-does-not-exceed-20-25/>);
- "Мы все заслужили этот кризис" // Журнал «Эксперт Сибирь» №4-6 (469), 2016 (<http://expert.ru/siberia/2016/06/myi-vse-zasluzhili-etot-krizis/>);

дает диапазон данного показателя от 13 до 30 %.

Более прозрачным информационным источником доходности как строительных, так и рентных проектов могли бы стать отчеты паевых инвестиционных фондов (ПИФ), инвестирующих в недвижимость. Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) – ПИФ, владельцы инвестиционных паев которого не имеют права требовать у управляющей компании выкупа своих инвестиционных паев до окончания срока действия ПИФ (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации). Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН) – ЗПИФ, активы которого могут быть инвестированы в объекты недвижимости и в имущественные права на объекты недвижимости. По законодательству РФ закрытые ПИФы не имеют право гарантировать инвесторам какую-либо доходность, однако, фонд может сообщать инвестору на какую потенциальную доходность он ориентируется. Вместе с тем, у потенциальных инвесторов есть возможность отследить достигнутую фондами доходность за прошлые периоды.

Однако приводимые на портале "Investfunds" рейтинги доходности ПИФов (<http://pif.investfunds.ru/funds/rate.phtml>) за последние 5 лет показывают среднегодовую доходность ЗПИФН от -40% до +40% годовых, и прежде чем доверять данным показателям следует обратить внимание на два принципиальных момента. Во-первых, высокая доходность ПИФа может быть "бумажной", полученной в результате переоценки чистых активов фонда, без каких-либо гарантий того, что при последующей переоценке стоимость имущества фонда не подвергнется существенному снижению. Аналогичным образом, убыточность фонда для пайщика может оказаться ниже, чем это явствует из рейтинга, т. к. анализируемая доходность является курсовой (представляет собой изменение стоимости пая во времени) и не учитывает возможные промежуточные выплаты дохода, предусмотренные договором доверительного управления.

Тем не менее ЗПИФН представляют определенный интерес для аналитика рынка недвижимости, позволяя, к примеру, оценить такой важный показатель инвестиционной деятельности как средний период инвестирования (холдинговый период), а также среднюю величину затрат на инвестиционный менеджмент (вознаграждение управляющей компании). В таблице ниже приведены данные о сроках, на которые учреждаются фонды, инвестирующие в недвижимость (сроки до погашения паев), и о расходах инвесторов на инвестиционный менеджмент.

Таблица 3.30 Сроки коллективных инвестиций в недвижимость и расходы на инвестиционный менеджмент

№ п/п	Наименование	Управляющая компания	Тип	Объект инвестиций	Вознаграждение УК, в % от СЧА с учетом НДС	Дата формирования	Срок действия договора ДУ	Холдинговый период, лет
1	ВТБ Капитал - Жилая недвижимость 1	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	2,00%	21.06.2016	16.03.2020	3,74
2	Кутузовский	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	1,00%	21.06.2016	01.04.2031	14,79
3	Сбербанк – Арендный бизнес 2	Сбербанк Управление Активами	закрытый	недвижимость	2,00%	10.10.2016	30.09.2021	4,98
4	Собрание	УК МДМ	закрытый	недвижимость	1,00%	08.06.2016	01.03.2031	14,74
5	Столица 1	ВТБ Капитал Управление активами	закрытый	недвижимость	1,00%	28.06.2016	01.04.2031	14,77
6	КапиталЪ – инвестиции в строительство	КапиталЪ ПИФ	закрытый	недвижимость	2,36%	06.08.2010	30.07.2015	4,98
7	Жилищная программа	КапиталЪ ПИФ	закрытый	недвижимость	2,01%	21.09.2006	31.07.2016	9,87
8	Азимут	Промсвязь	закрытый	недвижимость	0,41%	21.08.2009	01.08.2024	14,96
9	Территория Югра	РЕГИОН Девелопмент	закрытый	недвижимость	0,80%	26.02.2007	01.03.2023	16,02
10	Коммерческая недвижимость	Сбербанк Управление Активами	закрытый	недвижимость	3,50%	16.09.2004	16.12.2019	15,26
11	Строительные инвестиции	БФА	закрытый	недвижимость	3,00%	14.07.2004	14.07.2019	15,01
12	Ангара Эстейт	ТРИНФИКО Пропети Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,18%	10.10.2008	01.09.2023	14,9
13	Жилая недвижимость 01.10	Альфа-Капитал	закрытый	недвижимость	0,59%	21.10.2010	30.09.2015	4,95
14	Паевой фонд недвижимости	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	2,00%	24.04.2003	30.04.2018	15,03
15	Трейд Эстейт	ТРИНФИКО Пропети Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	10.10.2008	01.09.2023	14,9
16	Царский мост	ОТКРЫТИЕ	закрытый	недвижимость	0,08%	26.11.2007	31.10.2017	9,94
17	Перспектива - рентная недвижимость	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	30.08.2006	29.08.2021	15,01
18	Перспектива – Фонд жилой недвижимости	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	недвижимость	1,00%	30.08.2006	29.08.2021	15,01
19	Ключ	Управление Сбережениями	закрытый	рентный	1,50%	01.06.2008	31.12.2018	10,59
20	Деловая недвижимость	УНИВЕР Менеджмент	закрытый	рентный	1,00%	08.01.2008	07.01.2023	15,01

Источник: договора доверительного управления соответствующими фондами, размещенные на портале <http://pif.investfunds.ru>

Примечание: СЧА - скорректированные чистые активы (фактически - рыночная стоимость имущества фонда).

На основании представленной выборки можно утверждать, что вкладываться в недвижимость инвесторы готовы в среднем на срок не менее 10 лет, при этом минимальный срок инвестирования составляет 4 года. Вознаграждение управляющей компании, осуществляющей инвестиционный менеджмент, (без учета расходов на оперативное управление собственностью) находится в диапазоне от 0,08% до 3,50% , среднее - 1,42%

4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним объектов капитального строительства является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При проведении анализа наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости оценщик проводит его с учетом имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Если оценщик предполагает, что наиболее эффективное использование объекта недвижимости возможно только при изменении объемно-планировочных и конструктивных решений имеющихся объектов капитального строительства, то он должен проанализировать возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих ОКС. При этом новый вариант использования земельного участка может быть признан наиболее эффективным, только если стоимость объекта недвижимости при новом варианте использования превышает стоимость объекта при текущем использовании и сумму затрат на изменение варианта использования.

Также, если в процессе анализа НЭИ предполагается изменение текущего варианта использования земельного участка, исследованию подлежат следующие характеристики объекта оценки:

- целевое назначение и разрешенное использование земельного участка;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Таблица 4.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Критерий / вид использования	офис	магазин	склад	Вес критерия
Физическая возможность, балл	2	3	2	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,5	0,75	0,5	
Юридическая разрешенность, балл	2	3	1	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,5	0,75	0,25	
Финансовая оправданность, балл	3	3	3	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,75	0,75	0,75	
Наиболее доходное использование, балл	2	3	1	0,25
<i>взвешенное значение, баллов</i>	0,5	0,75	0,25	
Итого, общая сумма баллов	2,3	3,0	1,8	

Комментарии к таблице

Физическая возможность

Физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками недвижимости. Существующее здание спроектировано и построено для использования в качестве торгового объекта с офисными помещениями. Для использования под офис или склад необходимо произвести существенную реконструкцию (перепланировку) объекта. Учитывая вышесказанное, по критерию физическая осуществимость максимальный балл присвоен использованию под магазин, а для офиса и склада присвоен средний балл.

Законодательная разрешенность

Анализируя целевое назначение (категория земель - земли поселений) и вид разрешенного использования - под здание магазина, Оценщик присвоил максимальный балл для использования под магазин с офисными помещениями на 2 этаже, что соответствует текущей застройке земельного участка. Офис получил средний балл. Это связано с определенными финансовыми и временными потерями при переоформлении вида разрешенного использования земельного участка. Объект оценки находится в зоне жилой застройки. Как показывает практика, для встроенных помещений и отдельно стоящих зданий вид использования «офис» не вызывает проблем при оформлении разрешительной документации. Наименьший балл присвоен для использования под склад, т. к. данный вид использования недвижимости в зоне жилой застройки имеет ряд ограничений: по наименованию складированного товара, по доступу большегрузного транспорта и т.д.

Финансовая оправданность

Учитывая достаточно высокий уровень арендных ставок для исследуемых сегментов рынка недвижимости, существенно превышающий уровень эксплуатационных расходов (см. главу 3.3 Отчета), все рассматриваемые варианты будут финансово оправданы. Т.е. расходы на эксплуатацию данных видов недвижимости будут меньше денежного потока, генерируемого Объектом оценки. Таким образом, все три варианта получили максимальный балл.

Наиболее доходное использование

Принимая во внимания непосредственное окружение объекта оценки (см. главу 2.4 Отчета) наиболее доходное использование ожидается от магазина с офисными помещениями, тем более что использование под офисный центр, так же как и под склад, требует реконструкции, а соответственно дополнительных финансовых и временных ресурсов, поэтому по критерию наиболее доходное использование для магазина принят максимальный балл, для офиса средний. Уровень арендных ставок по складским помещениям существенно уступает торговым и офисным, поэтому по данному критерию эффективности для склада присвоен минимальный балл.

Выводы

По результатам проведенного анализа НЭИ можно сделать вывод, что наиболее эффективный вариант использования объекта оценки - Объект торгово-офисного назначения.

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов должны быть обоснованы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов учитывается: возможность применения каждого из подходов; цели и задачи оценки; предполагаемое использование результатов оценки; допущения; полнота и достоверность исходной информации.

5.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- а) для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- б) 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;
- в) 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)

Оцениваемая недвижимость соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка. Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение зданий и сооружений. Однако основными проблемными областями данного подхода являются: определение косвенных издержек; прибыли предпринимателя; функционального и внешнего (экономического) устареваний (при их наличии); стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков под коммерческую застройку.

Каждая из указанных проблем может существенным образом повлиять на итоговый результат. Таким образом, затратный подход в настоящий момент не достаточно точно учитывает сложившуюся конъюнктуру рынка.

В связи с вышесказанным расчет затратным подходом стоимости Объекта оценки применялся, но носил, в основном, справочный (информационный) характер, а также применялся для выполнения оценки в рамках доходного подхода (затраты на воспроизводство / замещение в объеме прямых издержек на строительство для расчета резерва на замещения). При согласовании затратному подходу был присвоен нулевой весовой коэффициент. Выбор и обоснование методик использованных в рамках затратного подхода отражен в главе 6 отчета.

Оцениваемая недвижимость представляет собой встроенное нежилое помещение, т. е. часть объекта капитального строительства с неоформленными правами на земельный участок. В соответствии с рекомендациями п. 24 а) ФСО №7, расчет стоимости объекта оценки затратным подходом оценщик не производил, ограничившись расчетом стоимости ОКС, результаты которого используются в рамках доходного подхода.

Доходный подход

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

В соответствии с п. 23 а) ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В соответствии с п. 16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, способной генерировать потоки доходов. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости (см. главу 3), прогнозы рынка и данные о технических характеристиках объекта оценки позволяют обоснованно прогнозировать будущие доходы и соответствующие расходы, связанные с эксплуатацией объекта оценки.

На основании выше изложенного Оценщик счел необходимым применить доходный подход. Выбор и обоснование методов использованных в рамках доходного подхода отражен в главе 8 отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В соответствии с п. 22 а) ФСО 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 13 ФСО №1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Анализ сегмента рынка коммерческой недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, позволяет подобрать достаточное для проведения оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Информации об аналогах, указанной в объявлении и дополнительно полученной в ходе телефонных переговоров с представителем продавца, а также с помощью информационных ресурсов Росреестра, достаточно для обоснованного сравнения с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

На основании вышеизложенного Оценщик счел необходимым применить сравнительный подход. Выбор и обоснование методов использованных в рамках сравнительного подхода отражен в главе 7 отчета.

5. 2 Учет налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости объекта оценки

Вопрос учета НДС в результатах оценки рыночной стоимости и в процессе ее определения в настоящее время на законодательном уровне не урегулирован, поэтому для того, чтобы у пользователя отчета об оценке была возможность понять логику процесса определения стоимости, необходимы специальные пояснения на данную тему.

При определении цены любого товара в соответствии с налоговым законодательством допускается три варианта корректных формулировок:

- «цена с учетом НДС» (НДС включен в цену);
- «цена без учета НДС» (НДС не включен в цену, т. е. оплачивается сверх цены);
- «НДС нет» (реализация товара НДС не облагается).

В зависимости от формулировки для участников сделки возникают различные налоговые последствия. А поскольку рыночная стоимость - это цена (см. главу 1.7 отчета), то в отношении нее следует также использовать одну из приведенных выше формулировок.

Большинство практикующих специалистов ([29], [29], [30], [31], [32]) сходятся во мнении, что рыночная стоимость - это цена с учетом НДС. Дискутируется лишь вопрос отражения данного факта в отчетах об оценке. Одни авторы ([29], [32]) полагают, что выделение НДС происходит только при заключении сделки, и формулировка «рыночная стоимость с учетом (без учета) НДС» неправомерна, другие ([29], [30], [31]), напротив, настаивают на необходимости раскрытия в отчете факта, включает ли полученная стоимость НДС.

Оценщик придерживается второй точки зрения и приводит итоговый результат оценки в двух форматах: «без учета НДС» и «с учетом НДС». При этом, по мнению Оценщика, предлагаемая в [31] форма выдачи результата для тех объектов оценки, собственники которых не являются плательщиками НДС, а именно - «НДС не облагается» - не вполне корректна, т. к. возможны различные ситуации, при которых совершаемая с таким объектом (на основании составленного отчета) сделка будет связана с уплатой НДС, например:

- *для собственников, применяющих любые специальные налоговые режимы, освобождающие от уплаты НДС:* если до совершения сделки, но в пределах срока действия отчета об оценке (6 месяцев) собственник утратит право на применение специального налогового режима;
- *для собственников, применяющих упрощенную систему налогообложения:* если стоимость оцениваемого имущества такова, что в сумме с годовой выручкой собственника превышает предельную величину годового дохода, установленного для налогоплательщиков, применяющих УСН;
- *для любых физических и юридических лиц:* если предполагаемым использованием результатов оценки является кредитование под залог оцениваемого имущества.

В последнем случае целевым потребителем отчета об оценке является не только заказчик (собственник) объекта оценки, но и кредитное учреждение, что требует учета особенностей налогообложения при возможной реализации предмета залога. В случаях добровольного отчуждения заложенного имущества банку последующая реализация объекта кредитным учреждением производится с учетом НДС, т. к. банк является налоговым агентом по данному налогу. В случае судебного решения по реализации заложенного имущества (п. 4 ст. 161 НК РФ), а также при реализации имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации банкротами (п. 4.1 ст. 161 НК РФ), налоговая база определяется как сумма дохода от реализации этого имущества с учетом налога.

Таким образом, независимо от налогового статуса собственника объекта оценки, в итоговом результате оценки выделяется НДС, а уже в процессе совершения сделки продавец, руководствуясь действующим налоговым законодательством, будет определять, подлежит ли исчисленная величина НДС уплате в бюджет.

Для корректного согласования результатов оценки рыночной стоимости в рамках различных подходов Оценщик производит расчеты по каждому подходу в единой базе относительно НДС (в данном случае - без учета НДС).

Затратный подход

В справочниках КО-ИНВЕСТ, используемых для определения затрат на замещение объектов капитального строительства, все показатели даны без НДС. Что касается стоимости земли, то здесь нужно иметь в виду следующее.

Продажа права собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии с ч. 6 п. 2 ст. 146 (глава 21) НК РФ. В то же время передача имущественных прав, связанных с заключением договора аренды (в том числе аренды земли), а также передача арендных прав третьему лицу в силу ч. 1 п. 1 ст. 146, п. 5 ст. 155 НК РФ (письмо Минфина РФ от 01.02.2011г. N 03-07-11/21) облагается НДС. Таким образом, для ОКС на земельном участке в аренде стоимость затратным подходом складывается из стоимости ОКС без учета НДС и стоимости права аренды на землю за вычетом НДС.

Доходный подход

В рамках доходного подхода возможны два варианта проведения расчетов.

1. Если моделируется эксплуатация объекта оценки физическим или юридическим лицом, не являющимся плательщиком НДС, то все доходы и расходы не очищаются от НДС, а получаемая стоимость будет эквивалентна стоимости с НДС, поскольку транзакционный НДС в данном случае не будет принят к вычету (п. 2 ст. 170 НК РФ).
2. Если моделируется эксплуатация объекта оценки юридическим лицом, являющимся плательщиком НДС, то все доходы и расходы очищаются от НДС, а получаемая стоимость будет эквивалентна стоимости без НДС, т. к. в денежных потоках не предусматривается возмещение входящего транзакционного НДС по приобретению недвижимости.

Таким образом, в случае применения в расчетах общего режима налогообложения дисконтирование/капитализация денежных потоков сразу дает требуемую величину рыночной стоимости доходным подходом без учета НДС. В случае проведения расчетов исходя из условий УСН полученная величина дополнительно очищается от НДС.

Сравнительный подход

При применении метода сравнения продаж (в том числе для оценки земельного участка, а также рыночной величины арендной ставки) необходимо обращать внимание, с какой формулировкой относительно НДС (см. выше) продается каждый объект-аналог.

Часто встречающимся вариантом является формулировка «НДС нет», применяемая в следующих случаях:

- продавец (арендодатель) - физическое лицо;
- продавец (арендодатель) - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, применяющие специальный налоговый режим;
- сделка структурируется таким образом, что объектом сделки выступает не недвижимость, а юридическое лицо (доля в ООО, пакет акций), владеющее недвижимостью на правах собственности или аренды (согласно ч. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ реализация ценных бумаг и долей в уставном капитале обложению НДС не подлежит).

В связи с этим возникает вопрос, чему соответствуют ценовые показатели объектов с формулировкой «НДС нет»: ценовым показателям с формулировкой «с учетом НДС» или с формулировкой «без учета НДС»?

Подробные рекомендации о том, как правильно ответить на данный вопрос, содержатся в [30] и [31].

Если на рынке наиболее распространенным является общий режим налогообложения, то цены аналогов на специальных режимах налогообложения следует приравнять к ценам без НДС аналогов на общем режиме налогообложения. Входящий НДС по объектам при общем режиме налогообложения подлежит вычету (возмещению) и чистую величину затрат показывает их цена без НДС, в то время как в отношении объектов, приобретаемых у лиц на специальных режимах обложения, вся их цена будет отнесена на затраты.

И наоборот. Если на рынке наиболее распространенным является специальный режим налогообложения, то цены аналогов при специальном режиме налогообложения следует приравнять к ценам с НДС аналогов при общем режиме налогообложения. Входящий НДС при специальном режиме налогообложения не подлежит возмещению и чистую величину затрат показывает цена объектов с НДС.

С учетом изложенного, результатом расчетов в рамках сравнительного подхода будет стоимость объекта оценки с учетом НДС. Для адекватного согласования с результатами других подходов данную величину следует очистить от НДС.

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОКС ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

6.1 Методика оценки имущества затратным подходом

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом реализуется в следующей последовательности:

- Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства. Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов (прямые издержки), и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (косвенные издержки);
- Определение величины предпринимательской прибыли;
- Оценка величины общего износа и устареваний объекта недвижимости;
- Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

Выше приведенная последовательность этапов расчета математически выражается следующей формулой:

$$V_b = E_b \times (1 - D) \quad (6.1.1)$$

где:

V_b – стоимость ОКС затратным подходом;

E_b – затраты на создание ОКС с учетом прибыли предпринимателя;

D – величина износа и устареваний;

6.3 Оценка затрат на создание ОКС

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - это затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затраты на замещение объекта оценки - это затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. При определении затрат на воспроизводство объекта недвижимости используются капитальные вложения на строительство здания, представляемые в виде "Сводного сметного расчета стоимости строительства" на определенную дату. При отсутствии данных сметного расчета, для недвижимости, как правило, рассчитываются затраты на замещение, используя специализированные справочные материалы.

Учитывая отсутствие у Заказчика сводного сметного расчета Оценщик в данном отчёте рассчитывал стоимость строительства как сумму затрат на замещение Объекта оценки.

Затраты на замещение вычисляются как сумма прямых издержек (Ed), косвенных издержек (Eid) и прибыли предпринимателя (Pr). В некоторой справочной литературе встречается термин "прямые и косвенные затраты", что является синонимичным понятием.

К прямым издержкам относятся расходы, непосредственно связанные со строительством. Практически прямые издержки определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как стоимость строительно-монтажных работ, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ. Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве, с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством ОКС, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Основные методы расчета затрат на замещение объекта:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам.

Источниками данных для расчета затрат на замещение являются:

- данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе.

В современной практике оценки затратным подходом наиболее удобным и часто применимым является метод сравнительной единицы. Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3 .) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия с объектом оценки.

Для определения затрат на замещение объекта недвижимости скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения в оцениваемом объекте. Для определения стоимости единицы сравнения в современной практике российских оценщиков используются справочные материалы издательства КО-ИНВЕСТ.

Расчет затрат на замещение с использованием справочных материалов издательства КО-ИНВЕСТ

Сборник КО-ИНВЕСТ представляет собой справочник, содержащий широкую номенклатуру зданий, при строительстве которых были использованы современные технологии и материалы. Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000г. Пересчет в цены на дату издания справочников произведен с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере Пспр от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты, ряд местных налогов и расходы на выполнение технических условий.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Таким образом, при расчете по справочникам КО-ИНВЕСТ получаем сумму прямых и косвенных затрат строительства объекта оценки без учета НДС.

Оценку с использованием справочников рекомендуется выполнять в последовательности:

- подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

- подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- произвести расчёты стоимости объекта.

Для определения класса конструктивной системы используется следующая таблица, приводимая в справочниках КО-ИНВЕСТ.

Таблица 6.1 Классы конструктивных систем зданий и сооружений (КС)

З Д А Н И Я		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7
С О О Р У Ж Е Н И Я		
с преимущественным использованием:		Класс конструктивной системы
нерудных материалов и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
объекты благоустройства и прилегающей территории		КС-15

Для определения класса качества (экономичный, средний, улучшенный, люкс) по предлагаемому классификатору необходимо выявить наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам, преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании. Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе. При одинаковом максимальном количестве признаков классов качества предпочтение отдается более высокому классу.

Выбор укрупненного стоимостного показателя производится в зависимости от года ввода объекта в эксплуатацию, даты реконструкции или капитального ремонта.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу (по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства). Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

При определении затрат на замещение объекта недвижимости используется следующая формула:

$$E_b = ((C_c + \sum \Delta C_{oi}) \times K_2) \times V + P_r \quad (6. 3. 1)$$

где:

C_c - справочный показатель за единицу стоимости (КО-ИНВЕСТ);

V - строительный объем здания в м³ (либо другой измеритель, по таблицам расчета);

ΔC_{oi} - сумма i -й корректировки из первой группы поправок;

$\sum \Delta C_{oi}$ - общая сумма i -х корректировок по первой группе поправок;

K_2 - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

P_r - прибыль предпринимателя.

Первая группа поправок. Поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения проектного параметра объекта. К данной группе поправок относятся:

- Поправка на отсутствие части наружных стен;
- Поправка на различие в конструктивных элементах;
- Поправка на различие в высоте этажа;
- Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- Поправки на фундамент.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий. Способы определения и последовательность применения поправок описано в 1 разделе соответствующего справочника КО-ИНВЕСТ. Фактически применяемые поправки и последовательность их расчета приведены ниже.

Итоговая величина поправки рассчитывается, как сумма всех поправок внутри данной группы.

Поправка на *различие в высоте этажа* (ΔC_h) вычисляется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6C_{карк}) \times (h_a - h_o) / h_o \quad (6. 3. 2)$$

где:

$C_{пер}$, $C_{пол}$ и $C_{карк}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно - перекрытий, пола и каркаса, руб. / м³ здания.

h_a и h_o - средняя высота этажа соответственно объекта-аналога и оцениваемого объекта, м

Поправка на *отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях)*. Поправка на отсутствие в составе Объекта оценки конструктивного элемента, имеющегося у объекта-аналога, равна удельной стоимости данного элемента (руб/м³), указанной в используемом источнике. Различие в конструктивных решениях конструктивных элементов Объекта оценки и объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_i = C_{ci} \times (\varphi_{oi} / \varphi_{ci} - 1) \quad (6. 3. 3)$$

где:

C_{ci} - стоимость i-ого конструктивного элемента объекта-аналога;

φ_{oi} и φ_{ci} - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого i-ого конструктивного элемента для Объекта оценки и объекта-аналога соответственно (источник: справочники КО-ИНВЕСТ 2008 года издания, раздел 5.1 "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий").

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.

Поправка на *разницу в объеме (V, м) или площади (S, м²)* между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 6.2 Поправка на разницу в объеме или площади (K_o)

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o / V_{спр}$	K_o	$S_o / S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,20
0,30 – 0,49	1,20	0,50 – 0,85	1,10
0,50 – 0,69	1,16	0,86 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 <	0,93
2,00 <	0,86		

Регионально-климатические поправки определяются с помощью соответствующего раздела справочника КО-ИНВЕСТ «Регионально-климатические коэффициенты». Для Московской области климатический коэффициент принимается равным:

- 1 - для промышленных и складских зданий прочих отраслей промышленности;
- 1 - для общественных зданий.

Корректирующий коэффициент на *различие в сейсмичности* ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике КО-ИНВЕСТ (6 баллов в соответствии с «Общим сейсмическим районированием территории Российской Федерации ОСР-97»).

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях. Этот коэффициент определяется как:

$$K_{пз} = P_o / P_{спр} \quad (6. 3. 4)$$

где:

P_0 - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные расходы и затраты и стоимостью по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль.

$P_{спр}$ - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-ИНВЕСТ

Таблица 6.3 Значения коэффициента $P_{спр}$, используемые в справочниках КО-ИНВЕСТ

Год издания	Наименование справочника	$P_{спр}$
2008	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	20%
2008	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2008	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	20%
2008	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2008	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	20%
2009	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	20%
2010	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2010	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	20%
2011	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	15%
2011	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2011	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	20%
2011	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Складские здания"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской инфраструктуры"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Магистральные сети и транспорт"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Жилые дома"	15%
2014	КО-ИНВЕСТ "Здания и сооружения АПК"	7%
2015	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания"	15%

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к справочной стоимости строительства определяется по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк} \quad (6.3.5)$$

где:

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве», раздел «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений».

$K_{зон-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выпуска конкретного справочника. ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_{oj} / I_{спр} \quad (6.3.6)$$

где:

I_{oj} - индекс пересчета стоимости строительства в уровень цен на дату оценки.

$I_{спр}$ - индекс пересчета стоимости строительства в уровень цен на дату выпуска справочника.

Итоговая величина поправки рассчитывается, как произведение всех поправок внутри данной группы.

Расчет прямых и косвенных затрат, включая обоснование применяемых расценок, поправок и коэффициентов приведен ниже, в таблице 6.8.

Прибыль предпринимателя (P.)

Прибыль предпринимателя (инвестора) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Оценщик рассчитывал прибыль предпринимателя как будущую стоимость потока инвестиций в строительстве по норме отдачи строительного проекта, как предлагается в [33]. Этот способ предусматривает вложение инвестиций по мере возникновения в них потребностей согласно СНиП 1.04.03.85* или проекту организации строительства.

Будущая стоимость потока инвестиций для каждого периода расчета определяется по формуле:

$$FV_t = D_t \times (1 + r_d)^{(n-t)} \quad (6. 3. 7)$$

где:

t - значение периода расчета (в годах, кварталах или месяцах);

n - общее количество периодов расчета (срок строительства);

D_t - потребность инвестиций в период t;

r_d - ставка дисконта, приведенная к периоду расчета.

Расчет прибыли предпринимателя произведен в таблице 6.11.

6. 4 Оценка величины износа и устареваний

Величина износа и устареваний - это уменьшение стоимости улучшений, рассчитанных по затратам на воспроизводство или замещение, из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Для оценки накопленного износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж
- разбивки

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещение) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объекта сравнения и объекта оценки.

Метод разбивки определяет отдельно каждую составляющую износа и устареваний и, при наличии заслуживающей доверия исходной информации, является наиболее точным. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

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

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

Устранимый износ каждого конструктивного элемента определяется как экономически обоснованные затраты на ремонт. Необходимость ремонтных работ определяется оценщиком на основе технической документации и визуального осмотра, стоимость ремонтных работ – на основе среднесложившихся расценок на СМР в строительных организациях региона.

Неустранимый физический износ – это износ, устранение которого физически невозможно или затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Оценка неустранимого физического износа для **долгоживущих элементов** здания таких как: фундамент, наружные стены, каркас, перекрытия, как правило, рассчитывается методом срока жизни. Расчет производится по формуле:

$$D_w = (T_{хв} / T_{фж}) \times 100\% \quad (6. 4. 1)$$

где:

$T_{хв}$ – хронологический возраст элемента;

$T_{фж}$ – срок типичной физической (нормативной) жизни элемента.

Для тех объектов, у которых:

- неизвестен нормативный срок жизни (отсутствие в нормативных документах срока жизни зданий с соответствующим конструктивным исполнением);
- неизвестен год постройки (отсутствие соответствующей информации в техническом паспорте и иных документах, представленных для проведения оценки);
- фактический срок службы превысил нормативный (при этом объект находится в эксплуатационном состоянии, в частности, вследствие проведенных ремонтных работ)

износ долгоживущих элементов определяется экспертным методом на основе шкалы износа, приведенной в таблице.

Таблица 6.4 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	от 0 до 5%
2 Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 0,05 до 0,15
3 Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 0,15 до 0,3
4 Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например - замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 0,3 до 0,5
5 Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 0,5 до 0,75
6 Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	от 0,75 до 1

Источник: Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов".

Неустрашимый износ в **короткоживущих элементах** определялся на основе фактического состояния и правил оценки износа в соответствии с "Методическими рекомендациями по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателем объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута" (утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5), Приложение Е. На текущий момент данная методика является наиболее формализованной и проработанной методикой оценки физического износа, в связи с чем оценщик принял решение об ее использовании. Данный метод основан на применении единых критериев оценки износа - шкалы экспертных оценок износа, для каждого конструктивного элемента здания.

Функциональное устаревание (D_f) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохим дизайном, плохой планировкой, несоответствием таким требованиям, как стиль, срок службы, несоответствием техническим и функциональным требованиям и т. д. Признак функционального устаревания – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации в соответствии с текущим или предполагаемым использованием объекта недвижимости.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности стоимости. В противном случае устаревание считается неустрашимым.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Причины устранимого функционального устаревания:

- Недостатки, требующие добавления элементов. Элементы здания – которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.
- Недостатки, требующие замены или модернизации элементов. Позиции, которые выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.
- Сверхулучшения. Позиции и элементы здания, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Неустрашимое функциональное устаревание определяется двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для эксплуатации здания в надлежащем порядке

Экономическое устаревание (D_{ep}) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п.

Экономическое устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания применяются методы:

- Метод капитализации потерь в арендной плате.
- Метод парных продаж. Основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам, предполагается, что объекты отличаются друг от друга только наличием экономического устаревания.
- Метод срока экономической жизни. Позволяет рассчитать экономическое устаревание исходя из сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине необходимости его сноса в ближайшее время.

В рамках настоящей оценки признаков функционального и экономического (внешнего) устаревания у объекта оценки не выявлено. Учитывая объемно-планировочные и конструктивные особенности объекта оценки, а также требования потенциальных покупателей, предъявляемые к помещениям, подобным оцениваемому, функциональное устаревание принято равным нулю. Факторов воздействия внешнего износа (экономического устаревания) на Объект оценки также не обнаружено.

6. 5 Оценка рыночной стоимости ОКС затратным подходом. Расчетные таблицы

Таблица 6. 5 Описание количественных показателей Объекта оценки

№ п/п	Наименование по данным регистрационного учета	Наименование по техпаспорту	Лит.	Год ввода	Этажность общая	Этажность подвзем.	Общая площадь, м ²	Площадь застройки, м ²	Строит. объем, м ³	Высота этажа, м	Класс конструктивной системы (КС)	T _{фж}	T _{ост}	D _w
1	нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	нежилое помещение	-	2010	1	0	657,10	788,52	2 365,56	3,00	КС-1	100	91	9,4%
ИТОГО:							657,10	788,52	2 365,56					

Комментарии к таблице:

Общая площадь по наружному и внутреннему обмеру, высота, строительный объем, год постройки определены по данным сайта .

Класс конструктивной системы (КС) определен на основании таблицы 6.1 отчета.

При определении нормативного срока службы (Тфж) оценщик руководствовался следующими документами:

- "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете" №9.17.ИВ, утверждены ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г.

Физический износ (Dw) получен расчетным путем как отношение суммы устранимого и неустраимого износов к затратам на замещение (см. таблицы ниже).

Приводимое ниже описание конструкций и их физического состояния основано на данных технического паспорта и визуального осмотра объекта оценки оценщиком.

Таблица 6.6 Описание конструкций и расчет физического износа (нежилое помещение, лит. -)

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов	Физическое состояние	Со1 до учета 1 группы поправок, без учета НДС, руб./ед.изм.	Со2 с учетом поправок на различие на различие (отсутствие) в конструктивных элементах	Фактические Удельные веса конструктивных элементов, %	Затраты на замещение элемента, руб.	Устраняемый износ, руб.	Неустраняемый эксперт. износ, в %	Неустраняемый экспертный износ, руб.	Тхв, лет	Тфж, лет	Износ по методу срока жизни, %	Неустраняемый износ по методу срока жизни, руб.
Подземная часть, включая фундаменты	железобетонные	Состояние отличное	445,56	445,56	9,08%	1 322 984			0	9	100	9%	119 069
Стены наружные с отделкой	монолитные облицованные плиткой	Состояние отличное	402,40	402,40	8,20%	1 194 831			0	9	100	9%	107 535
Внутренние стены и перегородки	блоки	Состояние отличное	192,84	192,84	3,93%	572 592		10%	57 259				0
Перекрытия и покрытия	железобетонные	Состояние отличное	1 851,89	1 851,89	37,74%	5 498 745			0	9	100	9%	494 887
Кровля	нет	нет	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
Проемы	оконные проемы: двойные створные - ПВХ, пластиковые	Состояние отличное	126,35	126,35	2,58%	375 166		10%	37 517				0
Полы	бетонные	Состояние отличное	831,26	831,26	16,94%	2 468 228		10%	246 823				0
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	улучшенная штукатурка с высококачественной окраской стены и колонны	Состояние отличное	445,56	445,56	9,08%	1 322 984		10%	132 298				0
ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ, в том числе:	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Отопление: от ТЭЦ. Вентиляция: естественная	256,20	256,20	5,22%	760 725		10%	76 072				0
	Водоснабжение и канализация	Водоснабжение: от центральной городской сети. Канализация: сброс в городскую сеть	192,84	192,84	3,93%	572 592		10%	57 259				0
	Электроснабжение и освещение	Скрытая проводка	161,51	161,51	3,29%	479 565		10%	47 957				0
	Слаботочные системы	нет	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
	Прочие системы и специальное оборудование	нет	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
Прочие конструкции	нет	нет	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
Специальные конструкции	нет	нет	0,00	0,00	0,00%	0			0				0
Долгоживущие элементы			2 699,85	2 699,85	55,03%	8 016 559			0				721 490
Короткоживущие элементы			2 206,56	2 206,56	44,97%	6 551 852			655 185				0
ВСЕГО			4 906,41	4 906,41	100,00%	14 568 412			655 185				721 490

Таблица 6.7 Описание объекта оценки и объекта-аналога для расчета затрат на создание ОКС

№ п/п	Объект оценки					Объект-аналог										
	Наименование по данным регистрационного учета	Наименование по техпаспорту	Лит.	Главная обмерная характеристика	КС	Название справочника	Год издания справочника	Код объекта-аналога	Наименование объекта-аналога	КС	Площадь кв. м	Объем, куб. м	Этажность	Высота этажа	Класс качества	Характеристики конструктивных элементов
1	нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	нежилое помещение	-	Объем, м3 2 365,56	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Общественные здания"	2014	ГОС.08.000.0036	МАГАЗИНЫ ДЛЯ ТОРГОВЛИ МЕБЕЛЬЮ	КС-1		3 300,00	1	4,40	standart	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Террацевые / деревянные / ПВХ плитка ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная штукатурка / высококачественная окраска ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ — Слаботочные устройства

Таблица 6.8 Расчет затрат на создание ОКС

№ п/п	Наименование по свидетельству	Наименование по техпаспорту	Лит.	Справочная стоимость объекта аналога, руб./ед. изм.	Первая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм.		Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов								Итоговая величина первой группы поправок, выраженная в рублях на ед. изм.	Итоговая величина второй группы поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	Скорректированная стоимость, руб./ ед. изм.	Затраты на создание ОКС, без учета НДС, руб.	
					- на различие в высоте этажа	- на отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях)	- на различие в объеме/площади здания	- на сейсмичность	- на изменение цен после издания справочника	- П _{стр}	- К _{пз}	регионально-климатический коэффициент	регионально-экономический коэффициент	зонально-экономический коэффициент					интегральный территориально-экономический
1	нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	нежилое помещение	-	4 906,41	1 252,14	0,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 252,14	1,00	6 158,55	14 568 411,65
ИТОГО:																14 568 411,65			

Комментарии к таблице:

Справочная стоимость объекта-аналога приведена по состоянию на 1 января года издания справочника, указанного в таблице 6.7.

Корректировка на различие в высоте этажа рассчитывается только в том случае, когда имеется информация о высоте этажа объекта-аналога. Расчет производится по формуле (6.3.2).

Поправка на отсутствие (различие) в конструктивных элементах (решениях) рассчитана по данным табл. 6.6 как разница между справочной стоимостью объекта-аналога и стоимостью, полученной с учетом соответствующей поправки, определенной с использованием формулы (6.3.3).

Поправка на различие в объеме/площади определена с использованием таблицы 6.2.

Поправка на **изменение цен после издания справочника** рассчитана как отношение индекса цен на дату оценки (дату выхода наиболее актуального сборника индексов КО-ИНВЕСТ) к индексу цен на дату издания справочника по данным следующей таблицы.

Таблица 6.9 Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по Московской области, рассчитанные по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС (раздел 2.2.1 сборника КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве")

№ сборника	Дата сборника / индекса	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
№86	01. 01. 2014 г.	127,620	178,839	142,149	174,263	176,784	162,451	131,356	158,730	127,224	167,407	130,072	159,856	131,356	172,035	155,177
№102	01. 09. 2018 г.	155,089	223,960	179,899	221,794	217,963	213,015	163,759	193,432	154,281	209,832	168,681	199,508	163,759	224,980	198,689

Как было отмечено в главе 6.3, корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях (Пспр). Т. к. у Оценщика нет оснований предполагать наличие существенных различий между уровнем косвенных издержек, учитываемых в справочнике, и фактически сложившимся в регионе аналогичным показателем, коэффициент Кпз принят равным 1.

Регионально-экономический коэффициент для региона, в котором расположен объект оценки, определен для соответствующего класса конструктивных систем по сборнику КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", №102, III квартал 2018 г. (раздел 8.2.1). См. таблицу ниже.

Таблица 6.10 Регионально-экономические коэффициенты по характерным конструктивным системам зданий и сооружений

Регион / КС	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Таблица 6.11 Расчет прибыли предпринимателя

№ п/п	Наименование показателя	Значения показателя			
1	Срок строительства, месяцев	10			
2	Продолжительность одного периода расчета	квартал			
3	Ставка дисконтирования, % годовых	21,50%			
4	Период	1,00	2,00	3,00	3,33
5	Суммарная величина инвестиций (с накоплением)	0,35	0,71	0,96	1,00
6	Потребность в инвестициях за период	0,35	0,36	0,25	0,04
7	Ставка дисконтирования (квартал)	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%
8	Будущая стоимость инвестиционных затрат	0,3955	0,3860	0,2544	0,0400
9	Суммарная будущая стоимость инвестиций	1,0759			
10	Прибыль предпринимателя, %	7,60%			

Комментарии к таблице:

Величина ставки дисконтирования определена исходя из доходности девелоперских проектов (см. главу 3).
Использовано медианное значение из приведенного диапазона.

Будущая стоимость инвестиционных затрат для каждого периода определялась по формуле (6.3.7).

Общий срок строительства и график осуществления инвестиций определены на основе СНиП 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений" (часть II):

Е. Торговля и общественное питание.б. Магазин с универсальным ассортиментом товаров и комплексного спроса. "Торговая площадь 650 м2. Здание одноэтажное. Объем 6,4 тыс.м3. Каркас сборный железобетонный. Наружные стены панельные, внутренние - кирпичные". Использование данного аналога обусловлено его наибольшей близости к объекту оценки по общей площади.

6. 6 Итоговый расчет рыночной стоимости ОКС в рамках затратного подхода

Таблица 6. 12 Расчет стоимости ОКС затратным подходом

№ п/п	Наименование по свидетельству	Наименование по техпаспорту	Лит.	Затраты на создание ОКС без учета НДС, руб.	Прибыль предпринимателя, %	Затраты на создание ОКС с учетом прибыли предпринимателя без учета НДС, руб.	Физический износ (Dw), %	Функциональное устаревание (Df), %	Экономическое устаревание (Dep), %	Итого величина износа и устареваний (D), %	Рыночная стоимость затратным подходом, без учета НДС, руб.
1	нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	нежилое помещение	-	14 568 411,65	7,6%	15 675 611,00	9,4%	0,0%	0,0%	9,45%	14 194 308
2	ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:			14 568 411,65	7,6%	15 675 611,00	9,4%	0,0%	0,0%	9,45%	14 194 308
ИТОГО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ:											14 194 308

7 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений к ним) с объектами, сходными с оцениваемым. Основной принцип данного подхода – рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода в 5 главе настоящего отчета было обосновано применение метод сравнительного анализа продаж.

7.1 Основные этапы оценки методом сравнительного анализа продаж

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием методов сравнительного подхода проводится поэтапный анализ, последовательно выполняются следующие действия:

- проводится анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определяются подходящие единицы сравнения;
- выделяются необходимые элементы сравнения;
- производятся корректировки стоимости единиц сравнения по существующим различиям в элементах сравнения;
- ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения приводится к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

При этом определяющим критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное *наиболее эффективное использование*.

В качестве *единицы сравнения* принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К *элементам сравнения* относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость (ценообразующие факторы).

К элементам, сравнения подлежащим обязательному учету, относят:

- передаваемые имущественные права (состав передаваемых прав);
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- вид использования и (или) зонирование;
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- наличие компонентов, не связанных с недвижимостью (движимое имущество).

1. **Передаваемые имущественные права.** Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравниваемый объект - ограниченное право, то необходимо произвести корректировку. В отечественной практике при применении метода сравнения продаж оценщики, как правило, подбирают ряд сравнимых объектов недвижимости, идентичных по правам собственности. Поправки в основном вносятся при различии прав на земельный участок.
2. **Условия финансирования.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
3. **Условия продажи.** Данная корректировка учитывает различие в условиях оплаты и прочие отличия при совершении сделки. Пример подобных условий: более высокая цена из-за того, что приобретаемый объект обладает для покупателя синергетической ценностью (дополнительная стоимость при объединении); более низкая цена, уплачиваемая из-за того, что продавец торопится совершить сделку; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на открытом рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы.
4. **Условия рынка (время продажи/предложения).** Объекты недвижимости, принимаемые в качестве объектов аналогов, могут быть проданы и/или выставляться на рынок в разное время. Желательно, чтобы время предложения объекта-аналога не сильно отличалось от даты оценки объекта оценки, но это не всегда осуществимо, т. к. бывает, что предложение коммерческих объектов недвижимости ограничено, и Оценщик вынужден использовать более ранние данные по аналогичным объектам. Данная корректировка призвана нивелировать эту разницу во времени посредством учета того, насколько выросла/упала стоимость недвижимости данного сектора за разницу во времени между фактическим экспонированием на рынке и датой оценки.
5. **Вид использования и (или) зонирование.** Данная поправка учитывает отличие в характере использования объекта оценки в сравнении с объектами-аналогами. Применительно к земельным участкам данный элемент сравнения включает категорию земель и виды разрешенного использования, установленные градостроительной документацией.
6. **Местоположение.** Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Корректировка на местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения, престижности района, транспортной и пешеходной доступности, близости к центрам деловой активности и жизнеобеспечения. При этом влияние данных факторов для разных категорий недвижимости будет различным. К примеру, непосредственная близость парковой зоны будет положительно влиять на стоимость торговой недвижимости, гостиницы, а для складской недвижимости это может отрицательно повлиять на стоимость, т. к. могут возникнуть проблемы с допуском большегрузного транспорта.

7. Физические и прочие характеристики. Физические различия включают размер здания, этаж, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояния здания, качество отделки помещений. К прочим характеристикам относятся размер земельного участка и его благоустройство, наличие и удобство парковки, наличие и ориентация отдельного входа.

Учитывая высокое разнообразие в состоянии и уровне отделки помещений, характерных для современного рынка недвижимости, для формирования единого подхода к оценке данного параметра Оценщик применяет следующую шкалу экспертной оценки качества отделочных работ:

- *Высококачественная отделка («евроремонт», «люкс»)* – соответствует самому высокому классу отделки. Материалы и оборудование соответствуют высочайшим мировым стандартам. Ремонт выполнен специалистами высокого класса. Наличие дизайнерских решений и декоративно-прикладного оформления интерьеров;
- *Капитальный ремонт (стандартная или средняя отделка)* – высокое или выше среднего качество отделки с применением современных строительных материалов и оборудования премиум-класса. Ремонт выполнен квалифицированными специалистами.
- *Простой ремонт* – среднее качество отделки помещений с использованием простых отделочных материалов и технологий эконом-класса (импортного и отечественного производства). Ремонт выполнен квалифицированными специалистами;
- *Отделка, требующая обновления* - стандарты отделки «советских» помещений. Простые, дешевые материалы. Ремонт может быть выполнен не специалистами строительных и отделочных компаний без каких-либо гарантий качества;
- *Неудовлетворительная отделка* – запущенное, давно не ремонтировавшееся (более 10-15 лет) помещение, требующее капитального ремонта. Эксплуатация данного помещения без проведения ремонта невозможна (нежелательна). Таким образом, такие помещения можно рассматривать как помещения без отделки;
- *Без чистовой отделки* – отдельный вид помещений, не подпадающий под классификацию. Подобные помещения бывают либо в новых, только что построенных зданиях, либо в помещениях с полностью демонтированной отделкой. Состояние подобных помещений однозначно говорит о необходимости ремонта, однако, очевидно, что проведение ремонта будет менее трудозатратно за счет уже выполненных черновых работ.

Помимо качества отделочных работ и материалов для первых трех типов отделки следует дополнительно учитывать физическое состояние помещения, если с момента проведения отделочных работ на момент оценки прошло значительное время. В данном случае целесообразно использовать шкалу экспертных оценок технического состояния.

8. Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр.

9. Компоненты, не связанные с недвижимостью. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, офисное оборудование, встроенные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами данного имущества.

Также в российских условиях состояния рынка недвижимости достаточно часто необходимо применять дополнительную корректировку:

10. Поправка на торг. При использовании цен предложений на продажу объектов-аналогов может потребоваться поправка на торг. Корректировка призвана отразить разницу между ценой предложения и ценой реальной сделки. Размер корректировки определяется в соответствии практикой, сложившейся на рынке на дату оценки.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1-4,10) которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату; Данные корректировки определяют цену продажи объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (5-9), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после внесения первой группы поправок, в любом порядке.

7. 2 Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж была произведена следующая последовательность действий.

Исследование рынка недвижимости на предмет наличия информации о сделках (предложениях) объектов-аналогов. Данная процедура включала: анализ печатных периодических изданий, а также данные специализированных интернет-сайтов, интервью со специалистами риэлтерских агентств и фактическими продавцами недвижимости.

Проверка точности и надежности информации производилась путем телефонных консультаций с продавцами, изучения фотоматериалов, содержащихся в объявлениях (при наличии), использования публичных сервисов Росреестра и общедоступных картографических материалов. Также анализировалась репутация риэлтерского агентства, а по возможности и собственника объекта сравнения. При недостаточности (не полной) информации об объекте-аналоге, нежелании риэлтора (собственника) идти на контакт или сомнительной репутации продавца подобный объект из списка аналогов исключался.

По результатам исследования был сформирован список объектов-аналогов. Характеристики данных объектов и источники получения данных по ним приведены ниже, в таблице 7.1. Прочие материалы по объектам-аналогам приведены в Приложении III к отчету.

Анализ и выбор единицы сравнения. В качестве единицы сравнения Оценщик определяет удельный показатель стоимости: руб./1 м² общей площади. Данная единица сравнения была выбрана в связи со сложившейся на рынке коммерческой недвижимости практикой применения типичного единичного измерителя. Данную единицу сравнения для определения стоимости объектов недвижимости и принятия решений о возможных сделках используют: риэлторы, аналитики рынка недвижимости, инвесторы, застройщики, продавцы и покупатели.

Выбор элементов сравнения. На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства значений конкретного показателя Объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия значений по данному элементу производится корректировка.

Корректировка стоимости единиц сравнения объектов-аналогов. Расчет корректировок по тем элементам сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами, приведен в таблице 7.2 ниже, обоснование размера корректировок приводится после таблицы.

Таблица 7.1 Описание объектов-аналогов

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения), указанная в источнике информации, руб.			105 000 000	39 000 000	12 500 000
НДС			нет	нет	нет
Цена продажи (предложения) за 1 м ² , руб.			54 816	62 934	68 985
Передаваемые права на ОКС		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на ЗУ		право не оформлено	право не оформлено	право собственности	право не оформлено
Условия финансирования		единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия (состояние) рынка		10.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Местоположение		Московская область, , Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12	Московская область, г.Сергиев Посад, пр. Красной Армии, д.52	Московская область, г.Сергиев Посад, ул. Валовая, д.12	Московская область, г.Сергиев Посад, ул. Инженерная, д.21
Ценовая зона		Типовая зона III (см. табл. 3.11)	Типовая зона II (см. табл. 3.11)	Типовая зона III (см. табл. 3.11)	Типовая зона III (см. табл. 3.11)
Положение в коридорах		Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Внутриквартальное расположение
Близость остановок общественного транспорта, м		270	250	180	350
		марш. такси	марш. такси	марш. такси	марш. такси
Окружающая застройка		жилые дома	жилые дома, объекты торговли	жилые дома	жилые дома, объекты торговли
Влияние окружающей застройки на использование объекта		Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование
Физические характеристики:					
Общая площадь ОКС, м ² , в том числе:		657,10	1 915,50	619,70	181,20
цоколь (торгово-офисный)		0,00	0,00	207,00	0,00

1-й этаж	0,00	0,00	205,00	90,60
2-й этаж и выше	657,10	1 915,50	207,70	90,60
Категория объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	отдельно стоящее здание	встроенное помещение
Материал стен	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон	Кирпич/Бетон
Тип площади	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь
Этаж	2	2,3	цоколь, 1, мансарда	
Качество отделки	Без отделки	Отделка в среднем состоянии	Без отделки	Отделка в среднем состоянии
Состояние помещений	Отличное	Отличное	Отличное	Хорошее
<i>в том числе:</i>				
1-й этаж			Без отделки	Отделка в среднем состоянии
			Отличное	Хорошее
2-й этаж и выше	Без отделки	Отделка в среднем состоянии	Без отделки	Отделка в среднем состоянии
	Отличное	Отличное	Отличное	Хорошее
Прочие характеристики:				
Кадастровый номер ЗУ	нет	нет	50:05:0070107:67	нет
Кадастровая стоимость земельного участка	нет	нет	1 791 548	нет
Вид разрешенного использования ЗУ	нет	нет	Для индивидуальной жилой застройки	нет
Вид использования ОКС	Объект торгово-офисного назначения	Объект торгово-офисного назначения	Объект торгово-офисного назначения	Объект офисного назначения
Наличие (возможность) парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Примерное количество машино-мест	20	15	15	10
Наличие и ориентация отдельного входа	без отдельного входа	имеется отдельный вход с улицы	имеется отдельный вход с улицы	имеется отдельный вход с улицы
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-929-909-7992; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sergiev_posad-169383772	Информация была уточнена по тел. 8-958-498-1602; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sergiev_posad-195559031	Информация была уточнена по тел. 8-905-798-4599; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sergiev_posad-255968570

Таблица 7.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Показатели \ Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог №1 - Московская область, г.Сергиев Посад, пр. Красной Армии, д.52	Объект-аналог №2 - Московская область, г.Сергиев Посад, ул. Валовая, д.12	Объект-аналог №3 - Московская область, г.Сергиев Посад, ул. Инженерная, д.21
Общая площадь ОКС, м ²	657,10	1 915,50	619,70	181,20
Цена продажи с учетом НДС ("НДС нет" для УСН), руб.		54 816	62 934	68 985
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:				
Поправка на торг		торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент		0,9000	0,9000	0,9000
Величина корректировки, на 1 м ²		-5 481,60	-6 293,37	-6 898,45
Скорректированная цена 1 м²		49 334,38	56 640,31	62 086,09
Корректировки на местоположение:				
Ценовая зона	Типовая зона III	лучше	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	0,9192	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		-3 988,40	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		45 345,97	56 640,31	62 086,09
Положение в коридорах	Расположение на красной линии	аналог	аналог	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,2596
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	16 120,29
Скорректированная цена 1 м²		45 345,97	56 640,31	78 206,38
Близость остановок общественного транспорта, м	270	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент		1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		45 345,97	56 640,31	78 206,38
Окружающая застройка	жилые дома	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000

Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		45 345,97	56 640,31	78 206,38
Корректировки на физические характеристики:				
Общая площадь ОКС, м ²	657,10	хуже	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		1,1419	0,9928	0,8524
Величина корректировки, на 1 м ²		6 433,24	-410,08	-11 546,04
Скорректированная цена 1 м²		51 779,21	56 230,23	66 660,34
Категория объекта	встроенное помещение	аналог	лучше	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	0,9009	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	-5 572,36	0,00
Скорректированная цена 1 м²		51 779,21	50 657,86	66 660,34
Материал стен	Кирпич/Бетон	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		51 779,21	50 657,86	66 660,34
Различие в структуре площадей		аналог	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		1,0000	0,9649	0,9247
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	-1 777,94	-5 017,44
Скорректированная цена 1 м²		51 779,21	48 879,92	61 642,89
Качество отделки и состояние помещений	Без отделки	лучше	аналог	лучше
для коммерческой		0,79	1,00	0,78
Корректирующий коэффициент		0,7942	1,0000	0,7798
Величина корректировки, на 1 м ²		-10 658,06	0,00	-13 574,07
Скорректированная цена 1 м²		41 121,15	48 879,92	48 068,83
Корректировки на прочие характеристики:				

Наличие и ориентация отдельного входа	без отдельного входа	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	0,8696	0,8696	0,8696
Величина корректировки, на 1 м ²		-5 363,63	-6 375,64	-6 269,85
Скорректированная цена 1 м²		35 757,52	42 504,28	41 798,98
Наличие (возможность) парковки	организованная	хуже	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,1200	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		4 290,90	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		40 048,42	42 504,28	41 798,98
Общая чистая коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		-9 285,96	-14 136,03	-20 287,11
то же в % от цены продажи		-16,94%	-22,46%	-29,41%
Общая абсолютная коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		30 734,23	14 136,03	52 527,70
то же в % от цены продажи		56,07%	22,46%	76,14%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, k_i		66,07%	32,46%	86,14%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$				1,85
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$		2,80	5,69	2,14
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога				10,63
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$		0,26	0,54	0,20
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.		10 532,95	22 751,83	8 431,33
Расчетная стоимость объекта оценки за 1 м² площади («с НДС» для обычной системы налогообложения; «НДС нет» для УСН)				41 716,11
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная сравнительным подходом				27 411 656
Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная сравнительным подходом, без учета НДС				22 843 047

Описание процедуры расчета рыночной стоимости и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений на продажу в г. Сергиев Посад (разделы предложений по продаже коммерческой недвижимости сайтов: www.avito.ru, domino-rf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 24 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений приближенным к параметрам отбора, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.4.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явственно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.11).

Положение в коридорах. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.13).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.16).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего фактора для объекта оценки и объектов-аналогов даны в табл. 7.1. Все расстояния определены с помощью общедоступных картографических ресурсов (<https://yandex.ru/maps/>, <https://2gis.ru>, <http://pkk5.rosreestr.ru/>).

Поправка на расстояние до остановок общественного транспорта определялась по формуле линейной интерполяции: $Y = ((X - X0) / (X1 - X0)) * (Y1 - Y0) + Y0$

Дополнительные комментарии по различию в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов приведены в таблице:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<p>Положительной стороной местоположения объекта является близость к пр. Красной Армии и ближайшее окружение, формирующее значительные людские потоки (магазины, многоэтажные жилые дома). Поэтому по критерию "Ценовая зона" применена понижающая корректировка</p>	<p>Объект расположен в непосредственной близости от объекта оценки и характеризуется идентичными характеристиками транспортного и пешеходного потоков, в связи с чем применение корректировок не требуется.</p>	<p>Объект расположен в непосредственной близости от объекта оценки и характеризуется более низкими характеристиками транспортного и пешеходного потоков т.к. находится не на красной линии, в связи с чем по критерию "Положение в коридорах" применена повышающая корректировка.</p>

--	--	--	--	--

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах общей площади объекта оценки и объекта сравнения. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная цена (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.4.7)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных цен недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости цены от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Категория объекта. Данная корректировка отражает различия между отдельно стоящим зданием и встроенным помещением.

Отдельно стоящие здания имеют преимущества перед встроенными помещениями в плане удобства подъезда, организации погрузо-разгрузочных работ, наличии определенных прав на земельный участок, автономных коммуникаций, отсутствия соседей и т. д.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.18).

Материал стен. Данная корректировка отражает различия между капитальными объектами (кирпич, бетон, ж/б) и объектами из облегченных конструкций (сэндвич-панели, профлист, дерево). Очевидное преимущество первых над вторыми (долговечность, теплоизоляция) должно выразиться в соответствующей поправке.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.20).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Различие в структуре площадей. Учитывая, что у объекта оценки и объектов-аналогов разное соотношение площадей по рассматриваемым типам (см. таблицу выше), при этом стоимость за единицу общей площади между типами различается, данная поправка должна скорректировать существующие различия.

Размер корректировки определяется из следующих соотношений (где S_{o_i} и S_{a_i} - i -й тип площади объекта оценки и объекта-аналога, V_{o_i} и V_{a_i} - цены/ставки за единицу i -го типа площади, $K_i = V_i / V_1$ - соотношение между ценами/ставками за i -й и 1-й тип площади):

$$\frac{V_o \cdot S_o = V_{o_1} \cdot S_{o_1} + V_{o_2} \cdot S_{o_2} + \dots + V_{o_n} \cdot S_{o_n}}{V_a \cdot S_a = V_{a_1} \cdot S_{a_1} + V_{a_2} \cdot S_{a_2} + \dots + V_{a_n} \cdot S_{a_n}} \Rightarrow \frac{V_o}{V_a} = \frac{(S_{o_1} + K_2 \cdot S_{o_2} + \dots + K_2 \cdot S_{o_2}) \cdot S_a}{(S_{a_1} + K_2 \cdot S_{a_2} + \dots + K_2 \cdot S_{a_2}) \cdot S_o}$$

Значения K_i определены экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.17).

В расчетах использовано медианное значение интервала по каждому корректирующему коэффициенту:

Типы площади	Подвал (складской) / 1-й этаж	Подвал (торгово-офисный) / 1-й этаж	Цоколь (торгово-офисный) / 1-й этаж	2-й этаж / 1-й этаж
Значение K_i	0,7300	0,7300	0,8150	0,8600

Качество отделки и состояние помещений. Текущее состояние объекта оценки описано в главе 2 отчета.

Поправка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.24), при этом в каждом интервале поправок выбиралось медианное значение.

Качество отделки и состояние объектов сравнения определялись по фотоматериалам, содержащимся в объявлениях, а также по результатам телефонных консультаций с продавцами.

Отдельный вход. Корректировка необходима, если один из сравниваемых объектов имеет собственную входную группу, а другой - нет.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.19).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Наличие парковки. Корректировка необходима при различной обеспеченности парковочными местами объекта оценки и объекта-аналога.

Все объекты подразделяются на три категории: с организованной парковкой (нормальная достаточность), стихийной парковкой и без парковки. Критерием достаточности парковки является рекомендуемая общая площадь объекта, приходящаяся на 1 машино-место - 60 кв. м для офисных и торговых объектов [12].

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.28).

Объекты с количеством парковочных мест на организованной парковке ниже норматива автоматически рассматриваются как объекты со стихийной парковкой.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$
- Расчет весов, $\omega_i = y_i / \sum y_i$

Окончательное значение стоимости объекта оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных цен объектов-аналогов.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

**Стоимость Объекта оценки по состоянию на 10.05.2019г.,
рассчитанная сравнительным подходом, без учета НДС
составляет:**

22 843 047

**(Двадцать два миллиона восемьсот сорок три тысячи
сорок семь рублей 00 копеек)**

8 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с п. 23 ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию и ставку капитализации можно определить на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Данный метод определения коэффициента капитализации в теории и практике оценки получил название - метод рыночной экстракции.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

На дату оценки факторов, препятствующих наиболее эффективному использованию объекта оценки, не выявлено. Значительных капитальных вложений для такого использования не требуется. Рынок купли-продажи и аренды аналогичного имущества достаточно развит, что позволяет рассчитать коэффициент капитализации методом рыночной экстракции. В связи с этим Оценщик принял решение использовать в расчетах **метод прямой капитализации**.

На дату оценки факторов, препятствующих наиболее эффективному использованию объекта оценки, не выявлено. Значительных капитальных вложений для такого использования не требуется. Учитывая неравновесную текущую ситуацию на рынке аренды, а также наличие различных сценариев прогноза развития экономики в целом, в том числе рынка аренды недвижимости, прогноз изменения арендных ставок и операционных расходов в среднесрочном периоде вряд ли будет иметь высокую достоверность, поэтому Оценщик принял решение о применении **метода капитализации по расчетным моделям**. Использование в расчете ставки капитализации долгосрочных темпов роста доходов позволяет сгладить колебания среднесрочного периода.

8.1 Основные этапы и процедуры оценки методом капитализации

В общем случае метод капитализации предусматривает выполнение следующих этапов:

1. Определение ожидаемого годового денежного потока (чистого операционного дохода), генерируемого объектом оценки;
2. Расчет ставки капитализации;

3. Определение стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

При наличии потребности в капитальных затратах на ремонт или реконструкцию объекта оценки к полученному результату необходимо применить корректировки на стоимость ремонтных работ и сроки их выполнения (период простоя).

Следует учитывать то, что в рамках методов доходного подхода при составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости;
- бухгалтерская амортизация (сумма бухгалтерской амортизации используется только для расчета чистой прибыли (в рамках использования обычной системы налогообложения), поэтому она сначала учитывается в операционных затратах, а затем прибавляется к чистой прибыли);
- подоходные налоги владельца.

Вышеизложенные этапы и процедуры оценки методом капитализации можно изложить в виде формулы:

$$V_o = I_o / R_o - CapEx - wI_{eg} \quad (8. 1. 1)$$

где:

V_o – стоимость недвижимости, определенная методом капитализации;

I_o – чистый операционный доход;

R_o – общий коэффициент капитализации;

$CapEx$ – капитальные вложения в необходимый ремонт или реконструкцию объекта оценки для начала его доходной эксплуатации;

wI_{eg} – величина потерь действительного валового дохода за период простоя в связи с ремонтом.

Необходимость капитальных вложений для начала эксплуатации определяется Оценщиком на основании технической документации и данных осмотра, после которого принимается решение о возможности эксплуатации недвижимости в существующем виде или необходимости проведения ремонта элементов конструкций для дальнейшей эффективной эксплуатации объекта.

Размер капитальных вложений определяется на основании данных о средней стоимости ремонта для доведения объекта оценки до состояния, при котором возможна его наиболее эффективная эксплуатация. Т. е., если исходя из местоположения и типа объекта оценки (к примеру, офис в центре города) наиболее эффективной является сдача в аренду помещений в отличном состоянии, то стоимость ремонта должна соответствовать необходимому объему работ для доведения объекта оценки до указанного состояния. Если наиболее типичным является сдача в аренду помещений с удовлетворительным уровнем отделки (для складского здания в пригороде), то стоимость ремонта должна соответствовать объему работ для доведения объекта оценки до удовлетворительного состояния.

Величина потерь ДВД определяется путем умножения годового дохода на долю года, в течение которой, как ожидается, будут проводиться ремонтные работы.

Обоснование необходимости внесения и размер капитальных вложений приведены в таблице 8.6 ниже.

8.2 Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается в соответствии с формулой:

$$I_O = I_{eg} - E_O - T_p - RR \quad (8.2.1)$$

где:

I_O – чистый операционный доход (ЧОД);

I_{eg} – действительный валовой доход, предполагаемый доход от нормального рыночного использования объекта недвижимости;

E_O – операционные расходы для обеспечения нормального функционирования объекта Оценки, без учета отчислений на формирование резерва на замещение. В состав операционных расходов включаются только расходы, которые несет Собственник (Арендодатель) при коммерческой эксплуатации помещений;

T_p – налоговые выплаты по упрощенной или обычной системе налогообложения, в зависимости от варианта прогнозирования и требований Налогового кодекса РФ;

RR – резерв на замещение. Отчисления для накопления резерва на периодическую замену короткоживущих элементов улучшений (кровля, проемы, отделка, полы, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и прочие короткоживущие элементы) в конце срока их эксплуатации. В соответствии с НК РФ такие отчисления не могут быть признаны затратами, учитываемыми при определении налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, поэтому в денежном потоке отнимаются от чистой прибыли.

Принимая во внимание тот факт, что условия долгосрочного кредитования под залог недвижимого имущества на текущий момент пока еще не оптимальны (высокие требования к платежеспособности заемщика, достаточно высокая процентная ставка относительно текущей доходности недвижимости), для прогнозного периода использование кредитных ресурсов не предполагается. Следовательно, чистый операционный доход эквивалентен как денежному потоку на собственный капитал, так и денежному потоку на инвестированный капитал.

Учитывая, что в главе 8.3 определяется ставка доходности для «посленалогового» денежного потока, то I_O соответствует FCFF (free cash flow to the firm) – денежному потоку на инвестированный капитал (чистый доход, остающийся в распоряжении компании после уплаты всех налогов и осуществления инвестиций капитального и текущего характера; иными словами, это средства, причитающиеся как собственникам, так и кредиторам компании).

Прогнозирование валовых доходов

При эксплуатации Объекта оценки возможно получение доходов 2 способами:

- первый способ – доход от бизнеса, связанного с использованием Объекта оценки;
- второй способ – сдача в аренду площадей Объекта оценки.

В соответствии с рекомендациями ч. ж) з) п. 23 ФСО №7:

- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оцениваемая недвижимость может быть сдана в аренду, поэтому действительный валовой доход рассчитывается как:

$$I_{eg} = I_{pg} \times (1 - V\&L) + MI \quad (8. 2. 2)$$

где:

I_{pg} – потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% её использовании без учета всех потерь и расходов;

$V\&L$ – процент недозагрузки помещений, которая имеет место за счет недоиспользования площадей, и неуплаты (потерь при сборе) арендной платы;

MI – прочие доходы от эксплуатации недвижимости.

Расчет I_{pg} можно выразить формулой:

$$I_{pg} = \sum_{(j=1)}^p S_j \times A_j \quad (8. 2. 3)$$

где:

S_j – арендопригодная площадь объекта оценки по j -му функциональному назначению;

A_j – месячная арендная ставка арендопригодной площади объекта оценки по j функциональному назначению (руб./мес.);

p – количество помещений с разным функциональным назначением.

Арендопригодная площадь – площадь, за которую непосредственно платит арендатор. В зависимости от типа объекта недвижимости и предполагаемых условий сдачи в аренду в расчет данной площади могут включаться или не включаться такие помещения как: туалет, коридор, лестничная клетка, котельная, вентиляционная и пр.

Расчет арендопригодной площади объекта оценки и разбивка по видам функционального использования произведены в таблице 2. 2 выше.

Расчет месячной арендной ставки для площадей объекта оценки производился методом сравнительного анализа продаж. Для определения величины арендной ставки было проведено исследование рынка недвижимости на предмет наличия информации о заключении договоров аренды (предложениях к сдаче в аренду) для объектов-аналогов. Последовательность применения метода, обоснование корректировок, взвешивание скорректированных значений объектов-аналогов при определении величины арендной платы полностью аналогично соответствующим процедурам метода сравнительного анализа продаж, применяемого при определении рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (см. главу 7.2 Отчета).

Результаты расчета арендных ставок, обоснование размера недозагрузки помещений и потерь при сборе арендной платы, расчет потенциального валового дохода приведены ниже, в таблице 8.3.

Расчет операционных расходов

В состав операционных расходов включаются затраты, которые несет Собственник (Арендодатель) при коммерческой эксплуатации помещений. В основном в состав данных расходов включаются налоговые платежи, расходы по управлению и эксплуатации объекта недвижимости, затраты на замещение.

Затраты на коммунальные платежи, электроэнергию, охрану и уборку объекта могут входить в арендную ставку, а могут оплачиваться арендатором самостоятельно в зависимости от согласованных условий арендного договора. В операционных расходах Оценщик учитывает только те платежи собственника помещения, которые включены в рассчитанную арендную плату.

Налоговые выплаты. Расчет налоговых выплат проводился исходя из прогнозируемой системы налогообложения (общая или упрощенная) и соответствующих показателей денежного потока. Налогооблагаемая база и ставки налогов определялись в соответствии с требованиями НК РФ (см. таблицу 3.3 выше).

Расходы по управлению и эксплуатации объекта недвижимости. В соответствии с МР1 МСО 2007 при прогнозировании доходов и расходов предполагается, что объектом управляет достаточно эффективный управляющий или менеджер средней квалификации. Вопрос включения вознаграждения управляющему в состав операционных расходов зависит от используемой ставки дисконтирования (капитализации) - содержит ли она соответствующие расходы или нет.

Расчет и обоснование расходов приведены в таблице 8.5 ниже.

Затраты (расходы) на замещение короткоживущих элементов

Затраты на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение будущего капитального ремонта короткоживущих элементов здания к моменту их износа. Величина ежегодных отчислений определяется с использованием одной из функции сложного процента – фактора фонда возмещения (SFF):

$$RR = \frac{C_{кр} \times Y_r}{(1 + Y_r)^t - 1} \quad (8. 2. 4)$$

где:

$C_{кр}$ – прогнозируемая стоимость капитального ремонта;

t – нормативная периодичность капитальных ремонтов;

Y_r – оставка доходности (условного депозита), по которой формируется фонд накопления.

Расчет резерва на замещение приведен в таблице 8.7 ниже.

8. 3 Расчет ставки капитализации

В рамках доходного подхода Оценщиком было обосновано применение метода прямой капитализации. При прямой капитализации расчет коэффициента капитализации производится методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции используется для определения коэффициента капитализации путем обработки рыночных данных о ценах продаж V_j и чистых операционных доходах I_j в течение года, следующего за датой продажи:

$$R_o = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{I_j}{V_j}}{n} \quad (8. 3. 1)$$

где:

$j = 1 \dots n$ – объекты-аналоги.

Для реализации метода рыночной экстракции выбирается ряд объектов-аналогов, принадлежащих к тому же сегменту рынка, что и рассматриваемый объект недвижимости, с известными ценами продаж и аренды.

Существуют различные варианты модельных техник расчета ставки капитализации. В основном, в «классической» литературе по оценке недвижимости [20] приводятся:

- Модельная техника без учета амортизации;
- Модель Элвуда;
- Модель Ринга;
- Модель Хоскольда;
- Модель Инвуда;
- Модельная техника ускоряющегося изменения цен.

Выше приведенные техники предназначены к использованию для относительно простых ситуаций, когда доходы либо не изменяются во времени, либо изменяются по простейшим моделям, с использованием одинаковой для всех периодов общей нормы отдачи.

Однако наиболее типичной ситуацией для оценки недвижимости является ситуация, когда изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны, имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стороны, стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов.

В своей статье [28] Л. А. Лейфер, используя общую формулу дисконтирования и делая предположения относительно изменения стоимости объекта недвижимости в прогнозном периоде, производит расчет коэффициента капитализации для каждой конкретной, в том числе и выше описанной ситуации.

В статье показано, как с учетом названных допущений из общей формулы дисконтирования путем некоторых преобразований выводится формула для определения коэффициента капитализации (в контексте статьи – типовая ситуация 8):

$$R_o = (Y_o - g) \frac{(1+Y_o)^n - (1-l)(1+g)^n}{(1+Y_o)^n - (1+g)^n} \quad (8.3.1)$$

где:

- Y_o – ставка (доходности) дисконтирования для постпрогнозного периода;
- g – долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период;
- n – срок эксплуатации объекта недвижимости;
- l – износ объекта недвижимости к концу срока эксплуатации.

Это выражение в наибольшей степени отражает общую ситуацию с недвижимостью. Здесь учитывается, что объект в процессе эксплуатации изнашивается (физически и морально) и теряет свою начальную стоимость. Одновременно общие процессы на рынке приводят к росту его стоимости и одновременному увеличению доходов от его эксплуатации. Поэтому в дальнейших расчетах используется формула (8.3.1).

Расчет ставки дисконтирования Y_o

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;

- метод кумулятивного построения.

Метод мониторинга рыночных данных предполагает исследование размера доходности от аренды объекта недвижимости в зависимости от его стоимости при купле-продаже. Применение данного метода возможно при высокоразвитом рынке купли-продажи и аренды недвижимости и достаточно объективном прогнозе на будущее. В настоящее время региональный рынок коммерческой недвижимости недостаточно развит, ситуация с прогнозами рынка неоднозначная, что делает невозможным адекватное применение данной методики.

В качестве доходности от альтернативных инвестиций можно использовать доходность закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН). Данный вид коллективных инвестиций связан с покупкой объектов недвижимости и последующим извлечением из неё арендного дохода. Однако данный вид инвестиций достаточно «молод» в нашей стране и пока еще характеризуется значительным разбросом показателей доходности (см. главу 3.5 отчета). Это не позволяет использовать данную информацию для полноценного применения метода альтернативных инвестиций.

Объективные проблемы использования первых двух методов привели к тому, что при определении нормы отдачи на собственный капитал (ставки дисконтирования) наибольшее распространение в практике оценки на региональных рынках получил **метод кумулятивного построения**, который и был выбран оценщиком для определения ставки дисконтирования в данном отчете.

Метод кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки процента за основу берется безрисковая норма доходности, затем к ней добавляются необходимые компенсации за риск инвестиций в недвижимость, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Математически способ кумулятивного построения для денежного потока на инвестированный капитал можно представить в виде формулы:

$$Y_o = (Y_{rf} + \sum Y_i) \times w_e + Y_d \times w_d \quad (8. 3. 2)$$

где:

Y_{rf} – безрисковая ставка;

$\sum Y_i$ – премии за риск, рассчитываются суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости;

w_e – типичная доля собственных средств при приобретении недвижимости;

w_d – типичная доля заемных средств при приобретении недвижимости;

Y_d – стоимость заемных средств (ставка по кредиту на приобретение недвижимости).

Безрисковая ставка

Для «рублёвого» денежного потока в качестве безрисковой ставки принято использовать доходность к погашению государственных рублевых облигаций - ОФЗ (со сроком погашения, сопоставимым с периодом владения недвижимостью) как наиболее надежного финансового инструмента с доходностью, выраженной в национальной валюте. Однако применительно к оценке недвижимости следует учитывать предпочтения инвесторов, т. е. ориентироваться на тот безрисковый инструмент, доходность которого отслеживает большинство покупателей недвижимости. В России таким инструментом является банковский вклад (депозит). Масса публикаций на тему финансов и инвестиций посвящено дилемме "вклад vs недвижимость", а с учетом наличия системы обязательного страхования вкладов (<http://www.asv.org.ru/insurance/>) и возможности диверсификации вложений по нескольким кредитным учреждениям банковский депозит для мелкого и среднего инвестора является по-настоящему безрисковым вложением. Поэтому в качестве безрисковой ставки принята средняя ставка по депозитам сроком свыше 1 года.

При определении ставки дисконтирования для объектов недвижимости методом кумулятивного построения чаще всего используются три основных премии за риск: премия за риск вложений в недвижимость, надбавка за низкую (недостаточную) ликвидность, надбавка за инвестиционный менеджмент.

Поправка на риск вложения в недвижимость

В отечественной литературе [22], [23], [26], [27] широко растиражировано следующее определение данного риска: возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Учет риска предлагается осуществлять путем прибавления к безрисковой ставке нормы страховых отчислений в компаниях высокой степени надежности [27]. Однако, как правило, затраты на страхование учитываются в составе операционных расходов, а двойной учет рисков в денежных потоках и в ставке отдачи недопустим (пп «е» п. 23 ФСО №7). Паллиативный подход к расчету риска содержится в [23]: предлагается шкала значений данной премии в зависимости от рейтинга страховой компании, в которой предполагается застраховать объект оценки. Очевидно, что это не решает проблемы двойного учета рисков и, кроме того, вносит дополнительный элемент субъективизма (расчетного обоснования предлагаемой шкалы нет).

Вместе с тем, данная премия может быть определена с учетом известной связи риска и доходности. В зарубежной литературе [24], [25] содержится именно такой подход к определению рассматриваемой поправки. В [25] дается следующее определение премии за риск имущества - сумма, на которую отдачи от имущества должны превысить ожидаемые отдачи от безрискового актива. Оценки данной премии предлагается давать, основываясь на исторической связи между доходностями первоклассного имущества и доходностями безрисковых вложений.

Имея в распоряжении ретроспективные данные о доходности вложений в имущество, аналогичное оцениваемому, и определяя рассматриваемую премию непосредственно по рыночным данным, оценщик избавляется от необходимости оценки прочих премий и надбавок, поскольку результатом его расчетов будет конечная доходность инвестиций в объект оценки. Однако, как показывает анализ, проведенный в главе 3.5, на текущий момент оценщику доступны репрезентативные данные только о доходности вложений в наиболее ликвидный вид недвижимости - жилье. Поэтому, определяя премию за риск инвестиций в недвижимость спредовым методом - как историческую разницу между доходностью вложений в жилую недвижимость и безрисковой доходностью по данным табл. 3.29 - оценщик получает надбавку для высоколиквидного актива, не требующего профессионального управления, а значит, потребность в определении прочих премий остается.

Поправка на низкую ликвидность объекта

Риск низкой ликвидности связан со сравнительно низким уровнем ликвидности недвижимости как объекта купли-продажи (под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости). В отечественной литературе предлагается либо применять экспертные оценки данной премии [23], [27], либо получать ее расчетным путем как инфляционные потери [22] или упущенную выгоду в виде безрисковой ставки дохода [26], [27] за типичный период экспозиции, характерный для объекта оценки.

Второй подход содержится и в зарубежной литературе [25]: теоретическое решение определения цены достижения ликвидности состоит в том, чтобы посредством промежуточного займа заимствовать сумму, равную выручке от продажи имущества, на период с момента экспонирования объекта на рынке до завершения сделки. При этом и в [25], и в [27] предлагается проводить расчеты исходя из среднего срока владения недвижимостью (холдингового периода), т. к. именно на этот срок отстоит от даты оценки период экспозиции оцениваемого объекта.

Обобщая существующие приемы расчетного определения премии за низкую ликвидность, можно сказать, что эталонным методом расчета данной премии будет метод сопоставления IRR двух аналогичных проектов, связанных с приобретением, доходной эксплуатацией и продажей объекта оценки, единственное отличие между которыми заключается в сроке экспозиции объекта на рынке. В первом проекте используется срок экспозиции, характерный для объектов, доходность которых легла в основу премии за риск инвестиций в недвижимость (в нашем случае - срок экспозиции двухкомнатных квартир). Во втором - типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. В качестве измерителя потерь инвестора логичнее представляется использовать ставку по кредиту (например, при оценке для целей залога кредитная ставка, помимо прочего, отражает упущенную выгоду банка, вынужденного продавать объект в случае дефолта заемщика).

Поправка на инвестиционный менеджмент

Необходимость данной поправки возникает в силу сложности управления оцениваемой недвижимостью. Управление инвестициями предусматривает управленческий выбор среди различных вариантов финансирования или использования объекта недвижимости. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Как отмечается в [24], инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль; расходы по последнему включаются в операционные расходы.

По сути расходы на инвестиционный менеджмент можно рассматривать как вознаграждение управляющей компании без учета эксплуатационных и сопутствующих расходов. Величина данного вознаграждения в процентах от стоимости актива и будет являться искомой премией. Анализ значений данного показателя приведен в табл. 3.30.

Расчет ставки дисконтирования и обоснование использованных величин приведено в таблице 8.8 ниже.

8. 4 Оценка рыночной стоимости доходным подходом. Расчетные таблицы

Таблица 8. 1 Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Месячная арендная ставка за 1 м ² , указанная в источнике информации, руб.			900	1 000	740
НДС			нет	нет	нет
Передаваемые права		право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия финансирования		ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж	ежемесячный платеж
Условия сделки			предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке	предложение на открытом рынке
Условия аренды по включению расходов в арендную плату:					
Коммунальные платежи		не входят	не входят	не входят	не входят
Электроэнергия		не входят	не входят	не входят	не входят
Охрана		не входят	не входят	не входят	не входят
Уборка		не входят	не входят	не входят	не входят
Условия (состояние) рынка		10.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Местоположение		Московская область, , Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12	Московская область, г.Сергиев Посад, пр. Красной Армии, д.77	Московская область, г.Сергиев Посад, пр. Красной Армии, д.74	Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а
Ценовая зона		Типовая зона III (см. табл. 3.11)	Типовая зона II (см. табл. 3.11)	Типовая зона II (см. табл. 3.11)	Типовая зона III (см. табл. 3.11)
Положение в коридорах		Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии	Расположение на красной линии
Близость остановок общественного транспорта, м		270	210	180	270
		марш. такси	марш. такси	марш. такси	марш. такси
Окружающая застройка		жилые дома	жилые дома, объекты торговли	жилые дома, объекты торговли	жилые дома
Влияние окружающей застройки на использование объекта		Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование	Окружающая застройка не ограничивает разрешенное использование
Физические характеристики:					

Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ² , в том числе:	657,10	270,00	517,00	392,00
1-й этаж	0,00	0,00	517,00	392,00
2-й этаж и выше	657,10	270,00	0,00	0,00
Категория объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип площади	общая площадь	общая площадь	общая площадь	общая площадь
Этаж	2	2	1	1
Качество отделки	Без отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Без отделки
Состояние помещений	Отличное	Хорошее	Хорошее	Отличное
в том числе:				
1-й этаж			Отделка в среднем состоянии	Без отделки
			Хорошее	Отличное
2-й этаж и выше	Без отделки	Отделка в среднем состоянии		
	Отличное	Хорошее		
Прочие характеристики:				
Вид использования	Объект торгово-офисного назначения	Объект коммерческого непроизводственного назначения	Объект коммерческого непроизводственного назначения	Объект коммерческого непроизводственного назначения
Наличие (возможность) парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Примерное количество машино-мест	20	10	15	20
Наличие и ориентация отдельного входа	без отдельного входа	имеется отдельный вход с улицы	имеется отдельный вход с улицы	имеется отдельный вход со двора
Источник информации		Информация была уточнена по тел. 8-958-498-1602; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sergiev_posad-1213555103	Информация была уточнена по тел. 8-916-852-9965; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sergiev_posad-196092564	Информация была уточнена по тел. 8-926-155-5138; https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sergiev_posad-193334130

Таблица 8.2 Расчет рыночной величины арендной ставки

Показатели	Значения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1 - Московская область, г.Сергиев Посад, пр. Красной Армии, д.77	Объект-аналог №2 - Московская область, г.Сергиев Посад, пр. Красной Армии, д.74	Объект-аналог №3 - Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а
Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	657,10		270,00	517,00	392,00
Месячная арендная ставка за 1 м ² с учетом НДС ("НДС нет" для УСН), руб.			900	1 000	740
Корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка:					
Поправка на торг			торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректирующий коэффициент			0,9160	0,9160	0,9160
Величина корректировки, на 1 м ²			-75,60	-84,00	-62,14
Скорректированная цена 1 м²			824,40	916,00	677,65
Корректировки на местоположение:					
Ценовая зона		Типовая зона III	лучше	лучше	аналог
Корректирующий коэффициент		точка интервала	med	med	med
		значение поправки	0,9204	0,9204	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			-65,61	-72,90	0,00
Скорректированная цена 1 м²			758,79	843,10	677,65
Положение в коридорах		Расположение на красной линии	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент		точка интервала	med	med	med
		значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²			758,79	843,10	677,65
Близость остановок общественного транспорта, м		270	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент			1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²			0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²			758,79	843,10	677,65
Корректировки на физические характеристики:					

Площадь, включаемая в расчет арендной платы, м ²	657,10	лучше	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		0,8956	0,9707	0,9380
Величина корректировки, на 1 м ²		-79,23	-24,70	-42,05
Скорректированная цена 1 м²		679,55	818,40	635,61
Категория объекта	встроенное помещение	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		679,55	818,40	635,61
Материал стен	Кирпич/Бетон	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	-	-	-
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		679,55	818,40	635,61
Различие в структуре площадей		аналог	лучше	лучше
Корректирующий коэффициент		1,0000	0,8600	0,8600
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	-114,58	-88,98
Скорректированная цена 1 м²		679,55	703,82	546,62
Качество отделки и состояние помещений	Без отделки	лучше	лучше	аналог
для коммерческой		0,78	0,78	1,00
Корректирующий коэффициент		0,7798	0,7798	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		-149,64	-154,98	0,00
Скорректированная цена 1 м²		529,91	548,84	546,62
Корректировки на прочие характеристики:				
Наличие и ориентация отдельного входа	без отдельного входа	хуже	хуже	хуже
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med

коэффициент	значение поправки	0,8696	0,8696	0,8696
Величина корректировки, на 1 м ²		-69,12	-71,59	-71,30
Скорректированная цена 1 м²		460,79	477,25	475,32
Наличие (возможность) парковки	организованная	аналог	аналог	аналог
Корректирующий коэффициент	точка интервала	med	med	med
	значение поправки	1,0000	1,0000	1,0000
Величина корректировки, на 1 м ²		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 м²		460,79	477,25	475,32
Окончательная скорректированная цена 1 м²		460,79	477,25	475,32
Общая чистая коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		-363,61	-438,75	-202,33
то же в % от цены продажи		-40,40%	-43,88%	-27,35%
Общая абсолютная коррекция <u>без учета скидки на торг</u>		363,61	438,75	202,33
то же в % от цены продажи		40,40%	43,88%	27,35%
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения, k_i		48,80%	52,28%	35,75%
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$				1,37
Обратная величина удельной суммы корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$		2,80	2,62	3,83
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога				9,25
Вес каждого аналога, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$		0,30	0,28	0,41
Вес каждого аналога в денежном выражении, руб./кв. м.		139,69	135,07	196,71
Расчетная месячная ставка аренды 1 м² площади («с НДС» для обычной системы налогообложения; «НДС нет» для УСН), в т. ч.:				471,46
2-й этаж и выше				471,46

Описание процедуры расчета арендной ставки и обоснование использованных корректировок

Проведя анализ предложений на аренду в г. Сергиев Посад (разделы предложений по аренде коммерческой недвижимости сайтов: www.avito.ru, domino-rf.ru, vdv-s.ru, ariorosa.ru, www.domofond.ru, www.nedvizhka.ru, www.rosrealt.ru, www.beboss.ru, naydidom.com, localmart.ru, vlg.etagi.com и др.), можно констатировать, что данный рынок существует, однако объем рынка ограничен. В соответствии с заданными критериями отбора сформирована выборка в количестве 99 аналогов. Значительный разброс цен объектов-аналогов связан с относительно небольшим числом предложений приближенным к параметрам отбора, в связи с чем приходилось использовать объекты сравнения, не являющиеся прямыми аналогами по местоположению и площади.

В результате применения метода сравнения продаж суммарная корректировка (по модулю) удельного показателя стоимости по части объектов-аналогов составила более 30% (без учета скидки на торг), что связано с ограниченным количеством предложений прямых аналогов, в связи с чем возникла необходимость применения к объектам-аналогам значительного количества корректировок.

Поправка на торг определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.4.)

В расчетах использовано медианное значение из диапазона скидок на торг, характерных для объектов соответствующего типа.

Для объектов сравнения, цены которых взяты по факту свершившихся сделок, а также для предложений на открытом рынке, из которых явно следует, что возможность торга продавцом не допускается, скидка на торг в расчетах не применяется.

Местоположение. Сложность оценки данного ценообразующего фактора вызывает необходимость разбиения его на отдельные компоненты.

Ценовая зона. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.11).

Положение в коридорах. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.13).

Общественный транспорт. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.16).

Окружающая застройка. Размер поправки определяется по данным «Справочника оценщика недвижимости» (согласно данному источнику, фактор не значим).

Подробное описание характеристик местоположения объекта оценки приведено в главе 2.4 отчета. Значения приведенных выше компонентов рассматриваемого ценообразующего фактора для объекта оценки и объектов-аналогов даны в табл. 8.1. Все расстояния определены с помощью общедоступных картографических ресурсов (<https://yandex.ru/maps/>, <https://2gis.ru>, <http://pkk5.rosreestr.ru/>). Отнесение улиц к коридорам осуществляется Оценщиком самостоятельно исходя из интенсивности транспортных и пешеходных потоков в соответствии с рекомендациями портала «34маркет» (<http://34market.ru/torgovyye-koridory>).

Поправка на расстояние до остановок общественного транспорта определялась по формуле линейной интерполяции: $Y = ((X - X_0) / (X_1 - X_0)) * (Y_1 - Y_0) + Y_0$

Дополнительные комментарии по различию в местоположении объекта оценки и объектов-аналогов приведены в таблице:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Положительной стороной местоположения объекта является близость к пр. Красной Армии и ближайшее окружение, формирующее значительные людские потоки (магазины, многоэтажные жилые дома). Поэтому по критерию "Ценовая зона" применена понижающая корректировка	Положительной стороной местоположения объекта является близость к пр. Красной Армии и ближайшее окружение, формирующее значительные людские потоки (магазины, многоэтажные жилые дома). Поэтому по критерию "Ценовая зона" применена понижающая корректировка	Объект расположен в непосредственной близости от объекта оценки и характеризуется идентичными характеристиками транспортного и пешеходного потоков, в связи с чем применение корректировок не требуется.

Площадь. Данная корректировка применяется только для учета разницы в размерах площади, предлагаемой в аренду. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта недвижимости, тем меньше его удельная арендная ставка (руб./кв. м) и этот объект менее ликвиден.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. формулу (3.4.8)).

Размер корректировки определяется как соотношение расчетных значений удельных арендных ставок недвижимости, полученных с использованием функциональной зависимости ставки от площади, для объекта оценки и объекта-аналога.

Категория объекта. Данная корректировка отражает различия между отдельно стоящим зданием и встроенным помещением.

Отдельно стоящие здания имеют преимущества перед встроенными помещениями в плане удобства подъезда, организации погрузо-разгрузочных работ, наличии определенных прав на земельный участок, автономных коммуникаций, отсутствия соседей и т. д.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.18).

Материал стен. Данная корректировка отражает различия между капитальными объектами (кирпич, бетон, ж/б) и объектами из облегченных конструкций (сэндвич-панели, профлист, дерево). Очевидное преимущество первых над вторыми (долговечность, теплоизоляция) должно выразиться в соответствующей поправке.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.21).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Различие в структуре площадей. Учитывая, что у объекта оценки и объектов-аналогов разное соотношение площадей по рассматриваемым типам (см. таблицу выше), при этом стоимость за единицу общей площади между типами различается, данная поправка должна скорректировать существующие различия.

Размер корректировки определяется из следующих соотношений (где So_i и Sa_i - i -й тип площади объекта оценки и объекта-аналога, Vo_i и Va_i - цены/ставки за единицу i -го типа площади, $K_i = V_i / V_1$ - соотношение между ценами/ставками за i -й и 1-й тип площади):

$$\frac{Vo \cdot So = Vo_1 \cdot So_1 + Vo_2 \cdot So_2 + \dots + Vo_n \cdot So_n}{Va \cdot Sa = Va_1 \cdot Sa_1 + Va_2 \cdot Sa_2 + \dots + Va_n \cdot Sa_n} \Rightarrow \frac{Vo}{Va} = \frac{(So_1 + K_2 \cdot So_2 + \dots + K_2 \cdot So_2) \cdot Sa}{(Sa_1 + K_2 \cdot Sa_2 + \dots + K_2 \cdot Sa_2) \cdot So}$$

Значения K_i определены экспертно на основании данных

«Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.17).

В расчетах использовано медианное значение интервала по каждому корректирующему коэффициенту:

Типы площади	Подвал (складской) / 1-й этаж	Подвал (торгово-офисный) / 1-й этаж	Цоколь (торгово-офисный) / 1-й этаж	2-й этаж / 1-й этаж
Значение K_i	0,7300	0,7300	0,8150	0,8600

Качество отделки и состояние помещений. Текущее состояние объекта оценки описано в главе 2 отчета.

Поправка определена по данным «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.25), при этом в каждом интервале поправок выбиралось медианное значение.

Качество отделки и состояние объектов сравнения определялись по фотоматериалам, содержащимся в объявлениях, а также по результатам телефонных консультаций с арендодателями. При различном качестве и состоянии отделки у разных частей помещения в расчетах использовались взвешенные по площади значения.

Отдельный вход. Корректировка необходима, если один из сравниваемых объектов имеет собственную входную группу, а другой - нет.

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.19).

В расчетах использованы медианные значения приведенных интервалов корректирующих коэффициентов.

Наличие парковки. Корректировка необходима при различной обеспеченности парковочными местами объекта оценки и объекта-аналога.

Все объекты подразделяются на три категории: с организованной парковкой (нормальная достаточность), стихийной парковкой и без парковки. Критерием достаточности парковки является рекомендуемая общая площадь объекта, приходящаяся на 1 машино-место - 60 кв. м для офисных и торговых объектов [12].

Поправка определена экспертно на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (см. табл. 3.28).

Объекты с количеством парковочных мест на организованной парковке ниже норматива автоматически рассматриваются как объекты со стихийной парковкой.

Приведение ряда скорректированных показателей стоимости объектов-аналогов к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки

Данная процедура основана на методологии обработки результатов при небольшом числе измерений. После применения всех корректировок проводится анализ количества и размера корректировок по каждому объекту-аналогу. Далее определяется значимость (вес) для конечного результата рыночной стоимости каждого из откорректированных значений. При этом наибольший вес должен быть придан тому объекту-аналогу, цена которого претерпела наименьший абсолютный размер корректировок, так как чем меньше размер корректировок, тем больше сходство у объекта-аналога с объектом оценки и тем меньше вероятность накопления погрешности расчетов.

Алгоритм расчета весов может быть представлен в виде следующей последовательности:

- Расчет суммы абсолютной коррекции (после внесения скидок на торг) в % от цены продажи/предложения, для каждого объекта аналога, k_i ;
- Расчет суммы общей коррекции по всем аналогам $K = \sum k_i$;
- Расчет отношений, $Y_i = K/k_i$
- Расчет весов, $\omega_i = Y_i / \sum Y_i$

Окончательное значение арендной ставки за объект оценки определяется как средневзвешенное значение откорректированных ставок объектов-аналогов. Для более информативного представления результатов расчета общая ставка аренды распределяется между частями (помещениями) объекта оценки с учетом определенных выше корректирующих коэффициентов на структуру площадей. Кроме того, при необходимости учитываются различия (соотношения) в состоянии отделки составных частей объекта оценки.

Таблица 8.3 Расчет стоимости Объекта оценки методом капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение для 1-го прогнозного года
РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА, ПРИНОСИМОГО ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ			
1	Площадь торгово-офисных помещений на 2-3 этажах	м ²	657,10
2	Рыночная арендная ставка для торгово-офисных помещений на 2-3 этажах	руб. /м ² /мес.	471
3	Срок аренды для торгово-офисных помещений на 2-3 этажах	мес.	12
4	ПВД для торгово-офисных помещений на 2-3 этажах	руб. / год	3 717 578
5	Итого потенциальный валовой доход	руб. / год	3 717 578
6	Недозагрузка торгово-офисных помещений на 2-3 этажах и потери при сборе арендной платы	%	6,50%
7	ДВД для торгово-офисных помещений на 2-3 этажах	руб. / год	3 475 936
8	Суммарный действительный валовой доход	руб. / год	3 475 936
РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА, ПРИНОСИМОГО ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ			
9	Итого действительный валовой доход	руб. / год	3 475 936
10	Операционные расходы (без учета резерва на замещение)	руб. / год	510 248
11	Ставка единого налога с доходов	%	6,0%
12	Единый налог с доходов	руб. / год	208 556
13	Чистая прибыль	руб. / год	2 757 132
14	Резерв на замещение	руб. / год	44 997
15	Чистый операционный доход (Io), руб.	руб. / год	2 712 134
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ			
16	Денежный поток (CF)	руб.	2 712 134
17	Общий коэффициент капитализации (Ro)	%	11,12%
18	Рыночная стоимость Объекта оценки, определенная доходным подходом, в том числе:	руб.	24 391 289
19	Итого рыночная стоимость Объекта оценки, определенная доходным подходом, без учета НДС, в том числе:	руб.	20 326 074

Комментарии к таблице:

Результат доходного подхода, полученный в данном расчете, отражает итоговую (максимальную) стоимость Объекта оценки, полученную капитализацией всех возможных доходов от Объекта оценки в условиях применения упрощенной системы налогообложения. Поэтому, принимая во внимание вышеуказанные факторы, итоговая стоимость Оцениваемого имущества, в рамках данного метода, получена с учетом НДС.

Применяемая система налогообложения

Учитывая, что объект оценки (объект капитального строительства) необходимо учитывать «налоговую нагрузку» для объекта недвижимости (налог на имущество) т.е. не учитывать применяемую схему налогообложения юридического лица исключая расходы связанные с бизнесом. При этом можно утверждать, что «эффективный собственник» объекта будет применять ту схему налогообложения, которая обеспечит ему максимальную прибыль от эксплуатации Объекта оценки. Данное утверждение основано на одном из основополагающих принципов оценки рыночной стоимости недвижимости – принципе наиболее эффективного использования (п. 13 ФСО №7): «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости)».

Практика оценки коммерческой недвижимости также показывает, что большинство небольших зданий и помещений находится в собственности компаний и индивидуальных предпринимателей, применяющих УСН. Имеющиеся исключения только подтверждают правило. Более того, даже если собственник некоего объекта недвижимости находится на общей системе налогообложения, рыночная стоимость его помещения формируется под воздействием спроса потенциальных покупателей, большинство из которых находится на «упрощенке», а следовательно, ее необходимо определять исходя из условий УСН.

Арендные ставки для расчета ПВД определены методом сравнительного анализа продаж, расчет приведен в таблицах 8.1 - 8.2. Расчет арендопригодной площади приведен в главе 2, табл. 2. 2.

Величина недозагрузки и потерь при сборе арендной платы определена экспертно, на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» таб. 3.5.

Расчет и обоснование операционных расходов (включая резерв на замещение), капитальных вложений, общего коэффициента капитализации приведены в таблицах 8.4 - 8.9.

Таблица 8.4 Прогноз операционных расходов (без учета резерва на замещение)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение для 1-го прогнозного года
1	Первоначальная стоимость, на начало периода, руб.	руб.	16 749 283
2	Средневзвешенный остаточный срок службы объекта оценки	лет	91
3	Страховая премия (от страховой суммы)	%	0,05%
4	Затраты на страхование недвижимости	руб./год	8 375
5	Расходы на управление и эксплуатацию недвижимости		501 873
	Итого:		510 248

Комментарии к таблице:

Затраты на страхование недвижимости, определяются как процент (страховая премия) от первоначальной стоимости и стоимости кап. ремонта. Размер страховой премии определен по данным крупнейшей страховой компании России - http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/index.wbp.

В качестве первоначальной стоимости был использован результат расчета стоимости ОКС затратным подходом (с учетом НДС).

Расходы на управление и эксплуатацию недвижимости определены в таблице ниже.

Таблица 8.5 Расчет затрат на управление и эксплуатацию недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Комментарий	
				минимальное	значение (см. главу 3 отчета)
1	Расходы на управление и эксплуатацию недвижимости	% от ПВД	13,50%		
		руб.	501 873		Данные расходы предполагают, что собственник не занимается управлением активом, а заключает договор с управляющей компанией, которая занимается поиском арендаторов, контролирует оплату и решает прочие задачи, необходимые для эффективной эксплуатации объекта оценки.
2	Итого затраты на управление и эксплуатацию	руб./год	501 873		

Таблица 8.7 Расчет резерва на замещение

№ п/п	Наименование ОКС	Стоимость замены (прямые затраты), руб.	Стоимость капремонта (% от прямых затрат), руб.	Стоимость капремонта в текущих ценах, руб.	Стоимость капремонта в текущих ценах, руб./м ²	Период, лет	Прогнозная стоимость капремонта на дату осуществления, руб.	Ставка условного депозита, %	Ежегодные отчисления в фонд капитального ремонта, руб.
-------	------------------	---	---	--	---	-------------	---	------------------------------	--

1	нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	14 568 412	12,0%	1 748 209	2 660	20	3 773 325	13,30%	44 997
Итого резерв на замещение ОКС:									44 997

Комментарии к таблице:

Стоимость капремонта в текущих ценах определена исходя из нормативно установленной доли стоимости капитального ремонта от величины прямых затрат на строительство объекта в целом ("Методика определения физического износа гражданских зданий", утверждена приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 г. № 404).

Прямые затраты на строительство получены путем деления результата расчета прямых и косвенных издержек (итог расчета в табл. 6.8) на коэффициент косвенных затрат, учтенный в справочных показателях (Пспр). Далее полученное значение умножается на коэффициент 1,18 (учитывающий НДС).

Прогнозируемая стоимость капитального ремонта определена при помощи долгосрочного индекса инфляции (см. табл. 3.2).

Периодичность проведения капитального ремонта определена в соответствии с ВСН 58-88(р)(Приложения 2, 5) в зависимости от конструктивных характеристик ОКС:

Класс конструктивной системы	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Средняя периодичность капремонтов, лет	20	15	20	20	20	20	10

Для определения **ставки накопления по условному депозиту** использовалась ставка дисконтирования для собственного капитала (см. таблицу 8.8) за вычетом премии за низкую ликвидность. Данный подход

Таблица 8.8 Определение ставки капитализации

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Значение	Комментарий / Источник
1	Безрисковая ставка (Yrf)	%	6,69%	ставка по депозитам нефинансовых организаций в рублях сроком свыше 1 года на последний отчетный период (см. табл. 3.1)
2	Премия за риск инвестиций в недвижимость (Yr1)	%	5,61%	определена спредовым методом по данным таблицы 3.29
3	Премия за низкую ликвидность (Yr2)	%	1,74%	рассчитана в таблице 8.9 ниже
4	Премия за инвестиционный менеджмент (Yr3)	%	1,00%	использовано значение из диапазона премий за инвестиционный менеджмент по данным таблицы 3.30
5	Ставка дисконтирования для собственного капитала (Ye)	%	15,04%	=Σ([1]...[4])
6	Долгосрочные темпы роста денежного потока (g)	%	3,92%	среднегодовая инфляция по долгосрочному прогнозу Минэкономразвития РФ (см. табл. 3.2)
7	Остаточный срок службы объекта оценки (n)	лет	91	см. табл. 8.4
8	Площадь земельного участка, приходящаяся на ОКС	м ²	141,4	рассчитано по данным http://pkk5.rosreestr.ru/ (площадь участка под МЖД) и https://www.reformagkh.ru/ (общая площадь жилых и нежилых помещений в МЖД)
9	Удельная рыночная стоимость земельного участка	руб./м ²	4 366	кадастровая стоимость земельного участка https://pkk5.rosreestr.ru
				= 1 - ([8]x[9]) / PCсп, где PCсп - рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

10	Износ объекта оценки к концу срока эксплуатации (I)	%	97,75%	Т. е. износ определен на уровне 97,75% в размере доли улучшений в едином объекте недвижимости, оставшиеся 2,25% представляют собой неизнашиваемую часть объекта недвижимости - долю стоимости земельного участка.
11	Общий коэффициент капитализации (Ro)	%	11,12%	расчет по формуле (8.3.1)

Таблица 8.9 Определение премии за низкую ликвидность

РАСЧЕТ ВНУТРЕННЕЙ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ (IRR) ДЛЯ БАЗОВОГО УРОВНЯ ЛИКВИДНОСТИ: СРОК ЭКСПОЗИЦИИ - 2 МЕС.							
Месяц / Год	1	2	3	4	5	6	7
1	-27 185 645	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
2	226 011	233 893	243 479	252 365	31 597 207	0	0
3	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
4	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
5	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
6	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
7	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
8	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
9	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
10	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
11	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
12	226 011	233 893	243 479	252 365	0	0	0
Номинальная IRR проекта с базовым уровнем ликвидности:							13,21%
РАСЧЕТ ВНУТРЕННЕЙ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ (IRR) ДЛЯ ТЕКУЩЕГО УРОВНЯ ЛИКВИДНОСТИ: СРОК ЭКСПОЗИЦИИ - 12 МЕС.							
Месяц / Год	1	2	3	4	5	6	7
1	-27 185 645	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
2	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
3	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
4	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
5	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
6	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
7	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
8	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
9	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
10	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
11	226 011	233 893	243 479	252 365	27 405	0	0
12	226 011	233 893	243 479	252 365	31 597 207	0	0
Номинальная IRR проекта с текущим уровнем ликвидности:							11,47%
Итого снижение доходности инвестиций в связи с повышенным сроком экспозиции							-1,74%
Примечание: стоимость объекта оценки принята по сравнительному подходу:					27 411 656 руб. с НДС		

Комментарии к таблице:

Расчет основан на сопоставлении двух сценариев реализации проекта по приобретению объекта оценки. 1-й сценарий отражает базовый уровень ликвидности, учтенный в составе премии за риск инвестиций в недвижимость (ликвидность жилой недвижимости). 2-й сценарий основан на фактической ликвидности оцениваемого объекта.

Рассматриваемый инвестиционный проект предполагает приобретение объекта оценки по рыночной стоимости (сравнительный подход) и его доходную эксплуатацию в течение холдингового периода, определенного в табл. 3.30 (не менее 4 лет).

В обоих случаях предполагается, что адекватное экспонирование объекта оценки на рынке в течение холдингового периода по тем или иным причинам невозможно, в результате чего отсчет срока экспозиции начинается по истечении периода владения. При этом собственник продолжает получать арендную плату, но начинает нести и дополнительные расходы в связи с невозможностью моментального возврата вложенных средств по окончании холдингового периода.

Расходы представляют собой стоимость обслуживания кредита на сумму прогнозной стоимости объекта оценки, который собственнику необходимо привлечь, чтобы закрыть возникший «кассовый разрыв». Кредитная ставка принята по данным табл. 3.1 отчета.

Сопоставление внутренних ставок доходности по описанным сценариям и дает искомую величину премии за низкую ликвидность.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Стоимость Объекта оценки по состоянию на 10.05.2019г., рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:	20 326 074	(Двадцать миллионов триста двадцать шесть тысяч семьдесят четыре рубля 00 копеек)
---	-------------------	--

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Согласование результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке

Для определения рыночной стоимости имущества были использованы подходы:

- доходный подход;
- сравнительный подход.

Итоговое значение стоимости имущества устанавливается в процессе обобщения расчетных материалов путем согласования (взвешивания) результатов, полученных в рамках использованных подходов.

При формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- Надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- Соответствие типу объекта и характеру его использования;
- Соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- Способность учитывать конъюнктуру рынка.

С учетом анализа по вышеприведенным характеристикам, оценщиком присваиваются коэффициенты весомости промежуточным результатам, полученным на основе использования различных подходов. В данной работе определение весовых коэффициентов Оценщик производил экспертно.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. Поэтому при выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы.

Таблица 9.1 Достоинства и недостатки подходов к оценке стоимости недвижимости

Подход	Достоинства	Недостатки
Доходный	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); ▪ Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; ▪ Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; ▪ Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; ▪ Экспертные суждения Оценщика, при определении нормы отдачи на капитал.
Сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи; ▪ Базируется на реальных рыночных данных. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.

В привязке к оцениваемому имуществу необходимо дополнительно учитывать следующее:

- Используемые подходы в равной степени соответствуют типу объекта и характеру его использования, а также цели и назначению оценки и определяемому виду стоимости.
- В рамках **сравнительного подхода** использовалась информация о предложениях на продажу объектов аналогичной недвижимости на дату оценки. Практика приобретения недвижимости показывает, что покупатель всегда сопоставляет удельный показатель стоимости конкретного предложения с аналогичными данными рынка продаж и предложений. Недостатком сравнительного подхода в текущих условиях является отсутствие на рынке достаточного количества полностью сопоставимых объектов, что приводит к необходимости применения значительного числа корректировок.
- Результат **доходного подхода** отражает конъюнктуру рынка аренды. Конъюнктура рынка аренды более гибкая и быстрее подстраивается под текущие изменения спроса и предложения. При определении величины арендных ставок использовались предложения на аренду в сопоставимых помещениях. Основным недостатком доходного подхода на текущий момент является сложность расчетного обоснования адекватной нормы отдачи (дохода) на капитал.

На основании вышеизложенного анализа факторов, а также принимая во внимание фактические данные, используемые в расчетах, для выведения итоговой рыночной стоимости Оценщик использовал следующие весовые коэффициенты.

Таблица 9.2 Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Затратный подход, без учета НДС, руб.	вес	Сравнительный подход, без учета НДС, руб.	вес	Доходный подход, без учета НДС, руб.	вес	Рыночная стоимость, без учета НДС, округленно, руб.
нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	не применялся	0,00	22 843 047	0,50	20 326 074	0,50	21 584 600

Для анализа полученных результатов необходимо учитывать сегмент, к которому относится объект оценки, и степень активности рынка купли-продажи аналогичных объектов.

Объект оценки можно отнести к следующему сегменту рынка коммерческой недвижимости: офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости. Рынок объекта оценки можно охарактеризовать как активный рынок.

Существующие рекомендации по обоснованию степени неопределенности оценок рыночной стоимости [15] содержат следующие априорные уровни неопределенности результатов оценки в рамках используемых подходов.

Таблица 9.3 Коллективные экспертные оценки полуширины интервала неопределенности (погрешности оценок рыночной стоимости) для различных сегментов и типов рынка

Наименование сегмента рынка недвижимости	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход	
	активный рынок	неактивный рынок	активный рынок	неактивный рынок	активный рынок	неактивный рынок
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов						
офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы недвижимости	20,0%	23,0%	12,0%	19,5%	16,5%	22,5%
высококласные офисы	20,5%	22,0%	12,5%	20,5%	16,5%	23,5%
высококласная торговая недвижимость	20,5%	23,5%	12,5%	20,5%	16,5%	22,5%
недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	22,5%	25,5%	16,5%	23,0%	20,0%	25,5%
земельные участки под офисно-торговую застройку	-	-	12,5%	19,0%	17,0%	23,0%
земельные участки под МЖС	-	-	13,0%	19,0%	17,5%	23,0%

Используя данные таблицы 9.3, получаем интервалы неопределенности результатов оценки в рамках каждого из подходов.

Таблица 9.4 Границы интервала неопределенности рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Интервал	- - -	20 395 578 – 25 584 213	17 447 274 – 23 679 876

Таблица 9.5 Выводы о существенности расхождений промежуточных результатов оценки (пересечение границ интервалов неопределенности использованных подходов)

Подход к оценке	Сравнительный подход	Доходный подход
Затратный подход	-	-
Доходный подход	границы пересекаются	

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

Расхождение между результатами доходного и сравнительного подхода носит несущественный характер. Установление причины имеющегося расхождения в соответствии с п. 25 ФСО №1 не требуется.

9.2 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

В результате представленных выше расчетов Оценщик пришел к следующему заключению о рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 9.6 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, без учета НДС, без учета обременений, округленно, руб.
-----------------------------	--

нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, номер тип этаж на котором расположено помещение: этаж №2, площадь: 657,1 м2, Адрес: Московская область, Сергиево- Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул.Дружбы, д.9а, пом.456, к.1- 12, Кадастровый № 50:05:0070202:2294	21 584 600
---	------------

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость Объекта оценки по
состоянию на 10.05.2019г., без учета НДС
составляет:**

21 584 600

**(Двадцать один миллион пятьсот
восемьдесят четыре тысячи шестьсот
рублей 00 копеек)**

10 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ

При подготовке отчета были использованы следующие материалы:

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ);
3. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ);
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ);
5. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
6. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015г. №297;
7. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015г. №298;
8. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015г. №299;
9. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25.09.2014г. № 611;
10. Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателем объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута" (утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5);
11. СНиП 1.04.03-85* Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений;
12. Постановление Правительства Москвы № 769-ПП от 4 октября 2005 года "О внесении изменений в МГСН 1.01—99 о нормировании расчетных показателей требуемого количества машиномест для объектов жилого, общественного и производственного назначения";

Справочная и маркетинговая информация

13. Серия «Справочник оценщика». Укрупненные показатели стоимости строительства. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ»;
14. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Издание / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017 г.;
15. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Издание обновленное и расширенное / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017 г.;

16. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Издание / под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017 г.;
17. Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2019 года http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/04/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_1%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf;
18. Издательский дом «Нстиль пресс» (информационно-аналитический портал «34Маркет»). Исследование рынка коммерческой недвижимости и земельных участков Волгоградской области по состоянию на 01.04.2017;
19. Информационные материалы Минэкономразвития РФ: мониторинг и прогнозы социально-экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index>);

Методическая литература

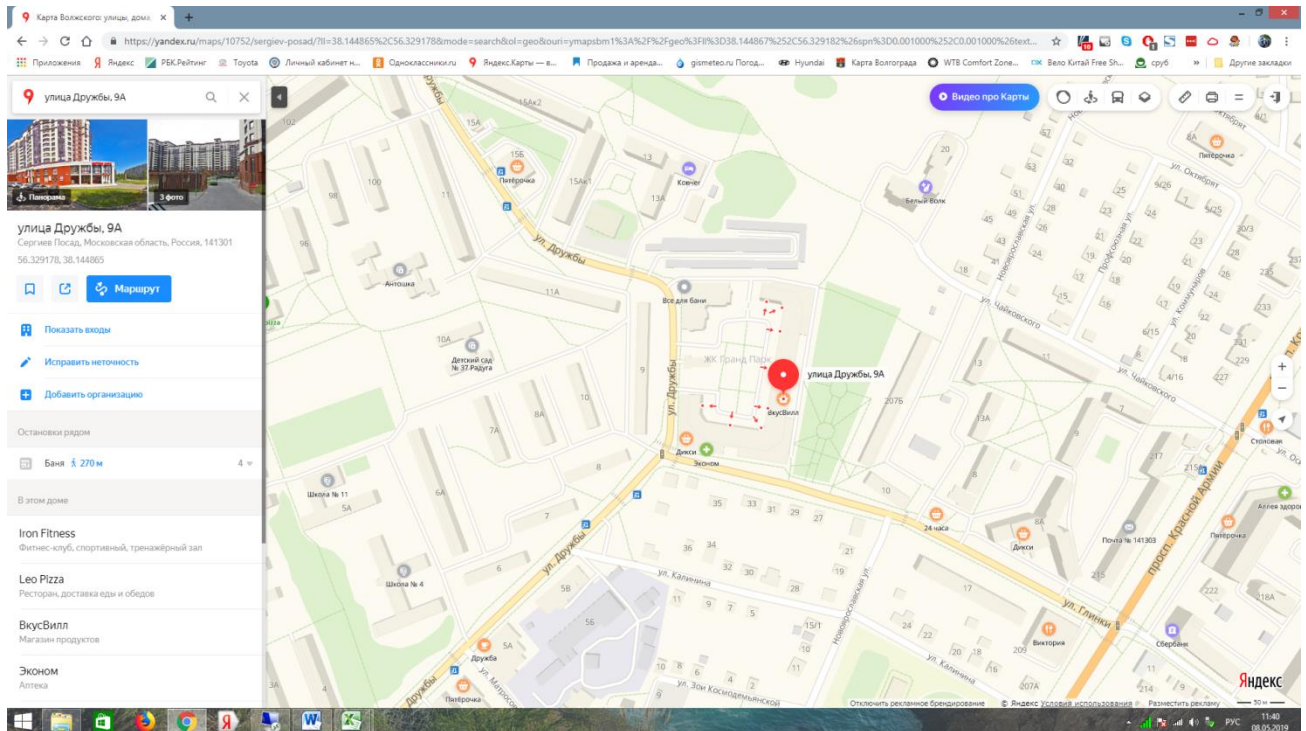
20. Озеров Е.С. Экономический анализ и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2007;
21. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
22. Оценка недвижимости / под ред. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. М.: "Финансы и Статистика", 2007;
23. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / под ред. Федотовой М.А. М.: КНОРУС, 2007;
24. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997;
25. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности / [С. Сейс и др.]; пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова; Под ред. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. - М.: Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2009;
26. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012;
27. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости, Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
28. Л. А. Лейфер. Доходный подход при оценке недвижимости. Типизация моделей прогнозируемых денежных потоков // Вопросы оценки, №3, 2007;
29. Шогин В. А. Проблематика учета налогов при оценке рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода // ВКО «Appraiser.ru», 2006 (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=2499>);
30. Марчук А. А., Шмелев П. В. Корректный учет НДС при оценке недвижимости // Информационно-аналитический бюллетень «RWAY», No 175, 2009;
31. Вагаровская К. Е. НДС в оценке недвижимости: теоретические рассуждения и практические рекомендации // Информационный бюллетень «Оценочная деятельность», №2-3, 2013;
32. Козырь Ю. В. К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества // «Имущественные отношения в РФ», №3 (162), 2015;
33. Иванов В.В. О методах расчета прибыли предпринимателя // «Вопросы оценки», № 2, 2001;

Прочее

Ссылки на прочие документы, а также публикации в печатных изданиях и интернете приведены по тексту отчета.

**ПРИЛОЖЕНИЕ I КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ И
ОБЗОРНЫЕ ФОТОМАТЕРИАЛЫ ПО ОБЪЕКТУ
ОЦЕНКИ**

Ситуационная схема расположения Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



помещение



помещение



помещение



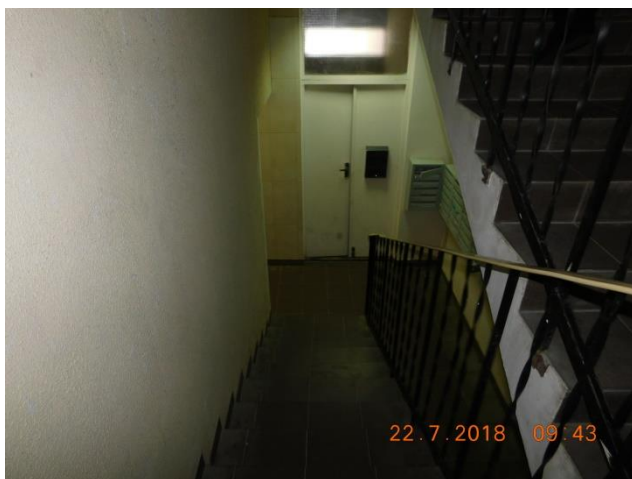
помещение



помещение



помещение



Лестница

Туалет



Входная дверь

Компрессорная

**ПРИЛОЖЕНИЕ II КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ**

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 1 of 5

ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование органа регистрационного</small>	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 07.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости.	
Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
08.05.2019 № 99/2019/260823097	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:05:0070202:2294
Номер кадастрового квартала:	50:05:0070202
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-62/057/2011-089, Инвентарный номер: 263:075-14765/456
Адрес:	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г.Сергиев Посад, ул. Дружбы, д.9а, пом.456, к.1-12
Площадь:	657,1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4666796,48
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

file:///C:/Users/nastya/AppData/Local/Temp/f8abcd43-4b4a-47a9-b7eb-95d6cf8ffb1/... 08.05.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 2 of 5

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
08.05.2019 № 99/2019/260823097	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:05:0070202:2294
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/nastya/AppData/Local/Temp/f8abcd43-4b4a-47a9-b7eb-95d6cf8ffb1/... 08.05.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Page 3 of 5

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
08.05.2019 № 99/2019/260823097		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:05:0070202:2294
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Об объекте отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Овчинников Станислав Сергеевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/nastya/AppData/Local/Temp/f8abcd43-4b4a-47a9-b7eb-95d6cf8ffbf1/... 08.05.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		(вид объекта недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
08.05.2019 № 99/2019/260823097		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:05:0070202:2294
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "ПК Ф Стройбетон", ИНН: 5018059580
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность, № 50-50-62/049/2012-289 от 11.05.2012
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	06.10.2017
	номер государственной регистрации:	50:05:0070202:2294-50/005/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.05.2015 по 29.09.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
3.	основание государственной регистрации:	3.1.1. Передаточный акт от 08.02.2016; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015 №208-4001/19/50-ЗН/311; Постановление о принудительной регистрации перехода права и замене залогодержателя от 08.08.2017; Подтверждение к Передаточному акту, утвержденному решением единственного акционера ПАО "ВМ-Банк" от 08.02.2016 года №02 от 15.06.2017 №1 0783/004100; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-ЗН/311 (залог недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015 от 05.02.2016 №4; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке № 208-4001/19/50-15-ЗН/311 (залог недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от "23" марта 2015г. от 11.12.2015 №3; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-ЗН/311 (залог недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от "23" марта 2015г. от 13.08.2015 №1 к; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке №208-4001/19/50-15-ЗН/311 (залог недвижимости) с условием о судебном порядке обращения взыскания от 23.03.2015 от 16.10.2015 №2
	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	01.10.2013
	номер государственной регистрации:	50-50-05/088/2013-296
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.10.2013 по 28.03.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №38-17/19/167-13-ЗН/89 от 04.09.2013, дата регистрации 01.10.2013, №50-50-05/088/2013-296
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязания в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязания в отношении данного объекта недвижимого имущества.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/nastya/AppData/Local/Temp/f8abcd43-4b4a-47a9-b7eb-95d6cf8ffbf1/... 08.05.2019

**ПРИЛОЖЕНИЕ III Иные
существенные сведения и
материалы, используемые при
оценке**

https://www.domofond.ru/commercial/real-estate/property/estate/169383772/ Проекты Аренды Каталог недвижимости Езд. Дать объявление Войти

Домофонд - Продажа коммерческой недвижимости - Московская область - Сергиев Посад - Магазины - Магазины
 Номер в каталоге: 169383772

105 000 000 Р **Магазин, 1915.5 м²**
 В ипотеку за 905 233 Р/мес. Красной Армии 52, Сергиев Посад, Московская область
 Сергиев Посад 551 м

Выбрать источник программы

В избранное
 Получить похожие объявления

Активы Банка «Возрождение» (ПАО)
 Размещает объявления: 3 года 2 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 87
 Открыть другие объекты в аренду: 5
 Всего за 3 месяца: 92

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +7(29596)7992

Магазин, 1915.5 м²
 Помещение в административном здании, общей площадью 1915.5 кв.м, расположенные на 2-3 этажах здания. Здание расположено в центре города, до Троицко-Сергиевой галереи — 1.5 км, первая линия домов. Высокие потолки 3.2-6.5 м, имеется отдельный вход, парковка на 10-15 автомобилей. Укомплектован коммуникациями: центральные: водоснабжение, канализация, отопление и электроснабжение 150 квт)

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показать фото

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
 Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 169383772
 Класс здания:
 Площадь: 1915.5 м²
 Цена: 105 000 000 Р
 Цена за м²: 54 816 Р
 Тип объекта: Магазины
 Дата публикации объявления: 6/9/2016
 Дата обновления объявления: 7/5/2019

Расположение
 Красной Армии 52, Сергиев Посад, Московская область
 Сергиев Посад 551 м Семхоз 3.7 км

Это предложение Поиск предложения

Рейтинг района по мнению местных жителей
Сергиев Посад

3,5 на основе 349 оценок отзывов

Экология	3,4	Спорт и отдых	2,8
Чистота	2,8	Магазины	4,2
ЖОК	2,4	Транспорт	2,8
Спокойствие	3,8	Безопасность	3,2
Условия для детей	3,3	Стоимость жизни	2,5

Отзывы жителей
 Все отзывы (566) Положительные (283) Отрицательные (283)

- привок
- доступность со всеми учреждениями, в шагу в центре почти
- работы коммунального, мало мест для прогулок и игры с детьми, не хватает доступного и комфортного отдыха возле дома (площадки, зеленые насаждения, благоустроенный дворик, лавочки, качели, нет даже урн возле подъездов) в шагу в 25 квартале
- притом, заезжаю дорого

Вы тоже можете оставить отзыв о своем районе. Оставить отзыв

Ипотечный калькулятор ставок
 Приблизительный ежемесячный платеж:
905 233 Р

Стоимость недвижимости: 105 000 000 Р Первоначальный взнос: 15 750 000 Р Срок кредита, в годах: 15

Ставка по ипотеке: 9 %

Ипотечные программы

Написать владельцу объявления

Domofond.ru
 Находим свое идеальное жилье

О нас Дать или найти свое объявление Качество Застройщикам
 Дополнительные услуги Связаться Помощь Мобильная версия

Пользовательское соглашение Политика персональных данных Информация о cookies

App Store Google Play

© 2014 - 2019 ООО «ЕХЕ» «ЕХЕ» «ЕХЕ»

https://www.domofond.ru/item/sergievo-posad-180559031

Сергиев Посад

Домфонд - Продажа коммерческой недвижимости - Московская область - Сергиев Посад - Магазины

№ объявления: 180559031

39 000 000 Р **Магазин, 619 м²**

В ипотеку за 236 229 руб. мес. Валова 12, Сергиев Посад, Московская область
Сергиев Посад 1.1 км

Выбрать ипотеку

В избранное
Получить похожие объявления

Рейтинг Групп
Размещает объявления: 7 лет 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 48
Открыть другие объекты в аренду: 14
Всего за 3 месяца: 62

+79164819602

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или владельца!

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79164819602

Магазин, 619 м²

Мы поможем исполнить Вашу мечту по покупке - продаже недвижимости в короткие сроки!

3-х этажное, отдельно стоящее здание в центре города 2017 года постройки. Высота потолка 3.5м, на каждый этаж свой вход. Все центральные коммуникации, электричество 70 квт.
Цоколь - 199 м2, 1-ый этаж - 195 м2, мансарда - 201м2.
Помещение под отделку, стена будет произведена за счет собственника по согласованию с подрядчиком.
ОСЗ на земельном участке 980 м2, зона населенных пунктов ЮКС кадастр номер 50 05 0070107.67, Земля в собственности.
Здание расположено на первой линии ул. Валовой, хороший авто и пешеходный трафик. Рядом новый ЖК на Валовой, Центр города (в 5 мин. пешком со своей инфраструктурой). Свое транспортное средство с ТОРГОВАЯ КОМПАНИЯ РАСПОСЯИНА.

III Гарантия безопасности сделки III При поддержке ведущих риэлторов Сергиево-Посадского района III

Создать заявку Распечатать Получить похожие Показать фото

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость **№ в каталоге: 180559031**

Класс здания:

Площадь: 619 м²

Цена: 39 000 000 Р

Цена за м²: 63 005 Р

Тип объекта: Магазины

Дата публикации объявления: 9/11/2017

Дата обновления объявления: 3/3/2019

Расположение

Валова 12, Сергиев Посад, Московская область
Сергиев Посад 1.1 км

Это предложение Последние предложения

Рейтинг района по мнению местных жителей

Сергиев Посад

3,5 на основе 343 оценок

Экология	3.4	Спорт и отдых	2.8
Чистота	2.8	Магазины	4.2
ЖКХ	2.4	Транспорт	2.8
Социал	3.8	Безопасность	3.2
Условия для детей	3.3	Стоимость жизни	2.5

Отзывы жителей

Все отзывы (566) Положительные (283) Отрицательные (283)

правильно

доступность со всеми уверенностями, а живу в центре посёлка

работа коммунальщиц, мало мест для прогулок и игры с детьми, не хватает доступного и качественного сада возле дома (площадки, детские площадки, благоустроенный дворик, лавочки, качели, нет даже урн возле подъездов) и живу в 25 км от города.

проезд загвазаво дорою

1 2 3 4 5 6 7 142

Вы тоже можете оставить отзыв о своем районе [Оставить отзыв](#)

Ипотечный калькулятор ставок

Приблизительный ежемесячный платеж:

336 229 Р

Стоимость недвижимости: 39 000 000 Р Первоначальный взнос: 5 850 000 Р Срок кредита, в годах: 15

Ставка по ипотеке: 9 %

Ипотечные программы

Написать владельцу объявления

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

О нас Дать или найти свое объявление Качество Застраховкам
Дополнительные услуги Связаться Помощь Мобильная версия

Пользовательское соглашение Политика персональных данных Информация о cookies

© 2014 - 2019 ООО «БЭХ ЭВЕНЕРДЖИ»

App Store Google Play

Captured by FireShot at 12:06:11, 06-05-2019.

<https://www.domofond.ru/item/sergiev-posad-24-4m>
12 500 000 ₽
Офис, 181.2 м²
В избранное
Получить поисковые объявления

В ипотеку за 107 766 ₽ в мес.
 Выбрать ипотеку
Сергиев Посад, Московская область, Ижевская улица, 21, Сергиев Посад, Московская область
Сергиев Посад 2 4 м

МКСЭль Сергиев Посад
 Решает объявления: 3 лет 7 мес
Скрыть другие объекты на карте: 136
Скрыть другие объекты в архиве: 38
Всего за 3 месяца: 174
1902764009

Помогите, сообщите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя
Написать владельцу объявление

Связаться с владельцем
 1 из 20

Офис, 181.2 м²

Продать двухэтажное офисное помещение по адресу г. Сергиев Посад по ул. Ижевская 21. Помещение составляет 181.2 кв.м. Помещение можно использовать под офис, развивающую кружку, школу иностранных языков, кол-центр. Офис оборудован системой вентиляции и кондиционированием. Диаметр ступеней в продаже по территории есть парковка. Район с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности спортивные площадки, остановки общественного транспорта, до авто и жд вокзала 10 минут на автобусе. Полная готовность к выводу на улицу. Соборная площадь. В шаговой доступности детские, вы. можно проводить конференции, семинары и мероприятия. Из офиса отправить заявки в несколько ведущих банков. Помогите нам, наша команда по недвижимости подберет для вас оптимальный вариант в городе и районе. Подробная информация - по телефону.

Создать заметку
 Распечатать
Получить поиски
Помогите

Скриншоты документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
 Номер в каталоге: 205966570

Класс здания:
 Площадь: 181.2 м²
Цена: 12 500 000 ₽
Цена за м²: 68 985 ₽

Тип объекта: Офис
 Дата публикации объявления: 19/02/2019
Дата обновления объявления: 21/02/2019

Расположение

Сергиев Посад, Московская область, Ижевская улица, 21, Сергиев Посад, Московская область
 Сергиев Посад 2 4 м

Это предложение
 Поискать предложения

Рейтинг района по мнению местных жителей

Сергиев Посад
 3,5
на основе 249 оценок жителей

Экология	3.4	Секрет и тайна	2.8
Чистота	2.8	Магазины	4.2
Шум	2.4	Транспорт	2.8
Спокойствие	3.8	Безопасность	3.2
Условия для детей	3.3	Стоимость жизни	2.5

Отзывы жителей

Все отзывы (566)
 Положительные (283)
Отрицательные (283)

прики
 доступность со всеми удобствами, в живу в центре города
работают круглосуточно, много мест для прогулок и игры с детьми, не хватает доступного и недорогого отдыха возле дома (пляжи, детские площадки, озелененные дворы, лавочки, скамейки, нет даже урны возле подъезда) в живу в 25 минутах
прямое затопление дороги

Все отзывы
 Вы тоже можете оставить отзыв о своем районе
Оставить отзыв

Ипотечный калькулятор ставок

Предварительный ежемесячный платеж:
 107 766 ₽

Стоимость недвижимости:
 Первоначальный взнос: 1 875 000
Срок кредита, в годах: 15

Ставка по ипотеке:
 9 %

Ипотечные программы
Написать владельцу объявления

Похожие предложения

Офис, 181 м²
 12 000 000 ₽
Сергиев Посад, Моск., Сергиев Посад 2 4 м

Domofond.ru
 О нас
Дать нам найти свое объявление
Качество
Защитникам
Дополнительные услуги
Связаться
Помощь
Мобильная версия

Пользовательское соглашение
 Политика персональных данных
Информация о cookies

© 2014 - 2019 ООО «НЭД» компания
 App Store
Google Play

Captured by FintBot at 12:05:29, 08-05-2019.

https://www.domofond.ru/immobilier/kuzyared/otkaz/sergiev-posad/1213555103

Прогноз Архивы Каталог новостей Ещё Дать объявление Войти

Домфонд - Аренда коммерческой недвижимости - Московская область - Сергиев Посад - Магазины - Номер в каталоге: 1213555103

243 000 Р
Без комиссии
Залог 243 000 Р

Магазин, 270 м²
Сергиев Посад, Московская область, проспект Красной Армии, 77, Сергиев Посад, Московская область
Сергиев Посад 500 м

В избранное
Получить похожие объявления

Рейтинг Групп
Размещает объявления: 7 лет 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 48
Открыть другие объекты в аренду: 14
Всего за 3 месяца: 62

+79584818002

Пожалуйста, сообщите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

1 из 7

Связаться с владельцем +79584818002

Магазин, 270 м²
Сдается помещение свободного назначения во втором этаже трехэтажного здания в центре города. Первая линия! Возле аркада под банк, фитнес-зал и другие направления. Внутри произведена косметический ремонт. 3-й этаж 2-х лестниц, на этаже 2-х сан.узла. Собственная парковка. Район с развитой инфраструктурой, рядом жд вокзал, автовокзал, остановки общественного транспорта, торговые центры и магазины. Высокая проходимость. Спешите! Сертифицированный агент!

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: 243 000 Р
Класс здания:
Площадь: 270 м²
Цена: 243 000 Р
Цена за м²: 900 Р
Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 04/2019
Дата обновления объявления: 04/2019
Номер в каталоге: 1213555103

Расположение
Сергиев Посад, Московская область, проспект Красной Армии, 77, Сергиев Посад, Московская область
Сергиев Посад 500 м Сергиев 3.7 км

Это предложение Похожие предложения

Рейтинг района по мнению местных жителей
Сергиев Посад →

3.5 из 5 на основе 549 оценок горожан

Законность	3.4	Спорт и отдых	2.8
Чистота	2.8	Магазины	4.2
Экология	2.4	Транспорт	2.8
Службы	3.8	Безопасность	3.2
Условия для детей	3.3	Стоимость жизни	2.5

Отзывы жителей
Все отзывы (566) Положительные (353) Отрицательные (283)

- привет.
- доступность со всеми учреждениями, я живу в центре города
- работает коммунальщик, мало мест для прогулок и игр с детьми, не хватает доступного и комфортного озеленения возле дома (площадки, детские площадки, благоустроенные дворы, лавочки, качели, нет даже ури возле подъезда) и живу в 25 квартале.
- прямо заглажено дорою

1 2 3 4 5 6 7 ... 142

Вы тоже можете оставить отзыв о своем районе. Оставить отзыв

Написать владельцу объявления

Похожие предложения

Магазин, 308 м² 200 000 Р Новополевое шоссе, Сергиев Посад 3.4 км	Магазин, 224 м² 200 000 Р 1-й Сергиев Посад, Нов. Сергиев Посад 3.4 км
--	---

© 2014 - 2019 ООО «НЭК» «Бизнес»

О нас Дать или найти свое объявление Качество Застрахованно
Дополнительные услуги Связаться Помощь Мобильная версия

Пользовательское соглашение Политика персональных данных Информация о cookies

App Store Google Play

Сфотографировано FireShot 12:50:48, 08-05-2019

https://www.domofond.ru/item/sergiev-posad-196092564

Прогноз Архивы Каталог новостей Ещё Дать объявление Войти

Домфонд - Аренда коммерческой недвижимости - Московская область - Сергиев Посад - Магазины - Номер в каталоге: 196092564

517 000 Р
Без комиссии
Залог 517 000 Р

Магазин, 517 м²
Красной Армии пр-кт д.74, Сергиев Посад, Московская область
Сергиев Посад 447 м

В избранное
Получить похожие объявления

Максимум
Размещает объявление: 4 под 6 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 2

+79166525965

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендатора

Написать владельцу объявления

2 из 8

Связаться с владельцем +79166525965

Магазин, 517 м²

Предлагаю помещения в новом ТЦ «Курс». Очень хорошее расположение рядом с оставшейся инфраструктурой, хорошее место для отдельных входов, высокие потолки (3,4 м.), автоматизированная система охранная система с видеонаблюдением, хорошая транспортная доступность.
Первый этаж 517 кв.м (свободная планировка, аренда под арендатора) цена договорная.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: 517 000 Р
Класс здания:
Площадь: 517 м²
Цена: 517 000 Р
Цена за м²: 1 000 Р
Тип объекта: Магазины

Дата публикации объявления: 22/11/2017
Дата обновления объявления: 24/12/2019
Номер в каталоге: 196092564

Расположение

Красной Армии пр-кт д.74, Сергиев Посад, Московская область
Сергиев Посад 447 м Селокоз 3.8 км

Это предложение Похожие предложения

Рейтинг района по мнению местных жителей

Сергиев Посад

3,5 из 5 на основе 549 оценок горожан

Законность	★★★★☆ 3,4	Спорт и отдых	★★★☆☆ 2,8
Чистота	★★★★☆ 2,8	Магазины	★★★★☆ 4,2
Экология	★★★☆☆ 2,4	Транспорт	★★★★☆ 2,8
Службы	★★★★☆ 3,8	Безопасность	★★★★☆ 3,2
Условия для детей	★★★★☆ 3,3	Стоимость жизни	★★★☆☆ 2,5

Отзывы жителей

Все отзывы (566) Положительные (283) Отрицательные (283)

- привет.
- доступность со всеми учреждениями, я живу в центре почти
- работает коммунальная, мало мест для прогулок и игр с детьми, не хватает доступного и комфортного озеленения возле дома (площадки, детские площадки, благоустроенные дворы, лавочки, качели, нет даже уми воле подъездов) и живу в 25 квартале.
- красно, заготовлено дорожно

1 2 3 4 5 6 7 ... 142

Вы тоже можете оставить отзыв о своем районе. Оставить отзыв

Написать владельцу объявления

Похожие предложения

Магазин, 540 м²
594 000 Р
Сергиев Посад, Моск.,
Сергиев Посад
4,4 км

https://www.domofond.ru/commercial/eshkayansobzhitelost-v-sergiev-posad_posad-193334130

Поиск Аренда Каталог новостроек Ейр Дать объявление Войти

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Московская область > Сергиев Посад > Магазины > Номер в каталоге: 193334130

290 000 Р Без комиссии Без залога

Магазин, 392 м² Московская область сергиев посад улица дружба дом 9 а, Сергиев Посад, Московская область Сергиев Посад 3.1 км

В избранное
Получать похожие объявления

Юлия Григорьевна
Размещает объявления: 9 лет 1 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1
+79261555138

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 18

Связаться с владельцем +79261555138

Магазин, 392 м²

Сдаю коммерческую площадь от собственника на длительный срок, 1 этаж, 391,7 кв. м Электрическая мощность 50 кВт. Отдельно организованное парковочно-разгрузочная зона. Свободный! Цена за небольшой метраж, оговаривается отдельно.
ЖК Гранд Парк Московская область г. Сергиев Посад улица Дружбы д.9а

Создать заметку Распечатать Получать похожие Показаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 392 м²
Цена: 290 000 Р
Цена за м²: 740 Р
Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 26/9/2017
Дата обновления объявления: 12/4/2019
Номер в каталоге: 193334130

Расположение

Московская область сергиев посад улица дружба дом 9 а, Сергиев Посад, Московская область
Сергиев Посад 3.1 км

Это предложение Похожие предложения

Рейтинг района по мнению местных жителей

Сергиев Посад

3,5 На основе 349 оценок горожан

Экология	★★★★☆	3,4	Спорт и отдых	★★★★☆	2,8
Чистота	★★★★☆	2,8	Магазины	★★★★☆	4,2
ЖОС	★★★★☆	2,4	Транспорт	★★★★☆	2,8
Соседи	★★★★☆	3,8	Безопасность	★★★★☆	3,2
Условия для детей	★★★★☆	3,3	Стоимость жизни	★★★★☆	2,5

Отзывы жителей

Все отзывы (566) Положительные (263) Отрицательные (283)

- привык
- доступность со всеми учреждениями, я живу в центре квартала
- работа коммунальщиков, мало мест для прогулок и игры с детьми, не хватает доступного и комфортного отдыха возле дома (площадки, зеленые насаждения, благоустроенных дворов, лавочек, качель, нет даже ури возле подъездов) и живу в 25 квартале.
- грязно, загромождено дорого.

Вы тоже можете оставить отзыв о своем районе. Оставить отзыв

Написать владельцу объявления

**ПРИЛОЖЕНИЕ IV КОПИИ ДОКУМЕНТОВ
ОЦЕНЩИКА**