

## **ОТЧЕТ № 025-11/19**

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 40**

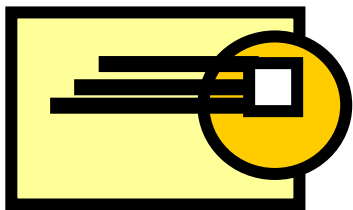
**Принадлежащего: АО «СМНГ-ЦЕНТР»**

**по состоянию на 15.11.2019 г.**

**ЗАКАЗЧИК: АО «СМНГ-ЦЕНТР», в лице конкурсного управляющего Бостан Д.Н.**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Эксперт»**

Дата составления отчета: 30 ноября 2019 года



Общество с ограниченной ответственностью  
«Эксперт»

Московская область, г. Чехов, Советская площадь, д. 5, офис 206  
Тел/факс 8(49672)-6-91-88, e-mail: ekspert\_ocenka@list.ru

В соответствии с Договором №025-11/19 от 15.11.2019 г., специалисты ООО «Эксперт» провели работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 40 принадлежащего АО «СМНГ-ЦЕНТР»

Таблица №1

№п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый (или <u>условный</u> ) номер:	Адрес
1	Нежилое помещение	622,30	50:12:10:01430:001:0060	Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 40

**Оценка проведена по состоянию на 15 ноября 2019г. (см. п.1.4. Допущения и ограничения).**

Оценка объекта выполнена на основании натурного обследования, предоставленных Вами сведений и наших дополнительных исследований и расчетов.

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

Данные о выполненных расчетах приведены в письменном отчете.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: рыночная стоимость объекта оценки, с учетом принятых допущений и ограничений, округленно составляет:

Таблица №2

№п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровый (или <u>условный</u> ) номер:	Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учета НДС.	Адрес
1	Нежилое помещение	622,30	50:12:10:01430:001:0060	30 100 000	Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 40

**30 100 000**

**(Тридцать миллионов сто тысяч) рублей без учета НДС**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим аргументам, положенным в ее основу, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Эксперт»

Северюков Д.В.

## Оглавление

1. Общие сведения.....	4
2. Основные понятия и этапы оценки. ....	10
2.1. Понятие рыночной стоимости. ....	10
2.2. Процедура оценки.....	10
3. Описание объекта оценки.....	13
3.1. Источники информации .....	13
3.2. Документы идентифицирующие объект оценки.....	14
3.3. Основные характеристики Объекта оценки. ....	16
4. Анализ рынка Объекта оценки.....	37
5. Анализ наиболее эффективного использования.....	64
6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости. ....	65
6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода. ....	65
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. ....	69
6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода. ....	77
6.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	96
7. Пределы использования полученных результатов. ....	63
Перечень примененной нормативной документации. ....	94
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	95

## 1. Общие сведения.

### 1.1 Основные факты и выводы.

Основанием для проведения оценки является Договор №025-11/19 от 15.11.2019г.

Павловым Г.С.

#### 1.1.1. Общая информация идентифицирующая объект оценки.

Таблица №3

<b>Описание улучшений</b>	
<b>1</b>	
Наименование	<b>Нежилое здание</b>
кадастровый (условный) номер	50:12:10:01430:001:0060
Адрес	Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 40
Имущественные права на объект оценки	Нежилое помещение S=622,30 м <sup>2</sup> в собственности (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50 ААН 136518 ОТ 29.06.2010г.).
Правообладатель/ли	АО «СМНГ-ЦЕНТР», в лице конкурсного управляющего Бостан Д.Н.
Местоположение	В Северном административном округе города Москвы в районе Савеловский, в непосредственной близости от третьего транспортного кольца (ТТК)
Расположение	Помещения в административном (офисном) здании
Общая площадь, м <sup>2</sup>	622,30 м <sup>2</sup> в собственности (см. Свидетельство о государственной регистрации права 50 ААН 136518 ОТ 29.06.2010г.)
Объем помещений, м <sup>3</sup>	Данные отсутствуют
Этажность объекта оценки	1 этаж с подвалом и антресолю
Год постройки	1998 (см. Технический паспорт от 15.02.2014)
Целевое назначение	Нежилое здание административного (коммерческого) назначения
Фактическое использование	Административно – офисный центр
Объекты инфраструктуры	Офисы, кафе.
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Наличие/отсутствие обременений	Не зарегистрировано
Внутреннее и внешнее состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Правообладатель/ли, доля	АО «СМНГ-ЦЕНТР», в лице конкурсного управляющего Бостан Д.Н.
<b>Подробное описание объекта оценки дано в разделе 3.3. данного отчёта</b>	

#### 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .

При оценки рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы. Результаты, полученные в рамках применения каждого подхода, представлены в таблице №4, №5, №6:

Таблица № 4

№п/п	Наименование	Кол. характеристики м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая сравнительным подходом без учёта НДС, в руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая доходным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, без учёта НДС.	Округлено, руб.
1	Нежилое помещение	622,30 м <sup>2</sup>	Не применялся	<b>35 110 382</b>	<b>25 085 940</b>	<b>30 098 161</b>	<b>30 100 000</b>

**1.1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки.**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату оценки

Таблица № 5

№п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Условный (кадастровый) номер	Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учета НДС.	Округлено
1	Нежилое помещение	622,30 м <sup>2</sup>	50:12:10:01430:001:0060	<b>30 098 161</b>	<b>30 100 000</b>

**1.2 . Задание на оценку.**

Таблица № 6

Объект оценки:	Недвижимое имущество в составе : • Нежилое помещение - S= 622,30 м <sup>2</sup> ; расположенное на по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Летняя, д. 40, принадлежащее АО «СМНГ-ЦЕНТР»
Основания проведения оценки:	Договор №025-11/19 от 15.11.2019 г.
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для купли-продажи в рамках конкурсного производства
Имущественные права на улучшения	Право собственности.
Имущественные права на земельный участок	Информация Заказчиком не предоставлена
Правообладатель/ли	АО «СМНГ-ЦЕНТР», в лице конкурсного управляющего Бостан Д.Н.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата составления отчета:	30 ноября 2019 года
Дата оценки:	15 ноября 2019 года
Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть указана	Результаты оценки должны быть указаны в рублях, в виде конкретного числа с учетом округления по правилам математики.
Допущения и ограничения, на которых должна	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка см. в п.1.4.

основываться оценка	
---------------------	--

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица № 7

Сведения о Заказчике	
Заказчик:	АО «СМНГ-ЦЕНТР»
Место нахождения Заказчика:	105062, г. Москва, пер. Фурманский, д. 10, стр. 1, ЭТ Ц ПОМ 1 ОФ 4
Сведения об Оценщике	
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор:	ООО «Эксперт», 142306, Московская обл., г. Чехов, пл. Советская, д.5, офис 204, ИНН 5048005415, ОГРН 1035009950172, дата гос. регистрации 10.02.1997г, Полис № 922/1632603737 ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 13.11.2020г. СРО РКО (рег. номер в ФРС №0006 включена в реестр 19.12.2007г.).
Оценщик	<i>Топилина Елена Владимировна.</i> Свидетельство НП СО «НКСО» от 18.01.2008г. Выписка из реестра № 00468 от 18 января 2008г., регистрационный номер № 00021 Полис № 922/1528047378 ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 25.04.2020г диплом о высшем профессиональном образовании Финансовой Академии при Правительстве РФ №ВСБ 0463517 выдан 18.06.2004г. Трудовой договор с ООО «Эксперт» с 10.02.1997г

### 1.4. Допущения и ограничивающие условия.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Задачей оценщика было определение рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 40, принадлежащего АО «СМНГ-ЦЕНТР».

Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

Конкретная информация, приведенная в данном отчете по объекту оценки, получена в результате натурных обследований, документов, представленных Заказчиком.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Предположения, разработанные Оценщиком и положенные в основу всех выводов и, соответственно, расчетов, приведенные в настоящем Отчете, сделаны на основе устных переговоров с Заказчиком.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

***Датой оценки является дата предоставления Заказчиком всей необходимой информации для оценки.***

## 1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Таблица №8

Используемое законодательство РФ	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Конституция Российской Федерации.</li><li>2. Гражданский кодекс Российской Федерации.</li><li>3. Земельный Кодекс Российской Федерации.</li><li>4. Налоговый кодекс Российской Федерации.</li><li>5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г. (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2017 г.).</li><li>6. Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ.</li></ol>
Используемые стандарты и правила оценки	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Приказ Минэкономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».</li><li>2. Международные стандарты оценки (МСО-2005), Европейские Стандарты Оценки Недвижимости (ТЕGOVA), Рекомендации Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), <b><i>разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.</i></b></li></ol>

Используемые допущения и ограничения:	Данная информация представлена в разделе 1.5 «Допущения и ограничивающие условия»

## 1.6. Обоснование используемых стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утверждённые Приказом Минэкономразвития России №297, №298, №299 от 20.05.2015г. и № 611 от 25.09.2014г. ), использовались нами при определении вида стоимости Объекта оценки и подходов к оценке.

Применение Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA) связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, принимаемые при проведении работ по оценке.

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов Российской Федерации.

## 1.7. Сертификация оценки.

Полагаясь полностью на наши знания и опыт , с чувством убежденности мы удостоверяем :

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или какой-либо другой заранее оговоренной цены;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2017 г.), Базовыми Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, №298, №299 и № 611 от 25 сентября 2014г. А так же с применением Международных стандартов оценки (МСО-2005), Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендаций Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.

## **2. Основные понятия и этапы оценки.**

### **2.1. Понятие рыночной стоимости.**

В соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2017 г.) и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№298:

рыночная стоимость это - наиболее вероятная, по состоянию на указанную дату стоимость, которая обеспечит переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

- 1). Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2). Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3). Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4). Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5). Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- 1). При изъятии имущества для государственных нужд;
- 2). При определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- 3). При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- 4). При определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- 5). При определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- 6). При определении стоимости безвозмездно полученного имущества».

### **2.2. Процедура оценки.**

В практике оценки, для определения рыночной стоимости, выработаны и используются три подхода к оценке стоимости недвижимости: затратный, доходный и рыночный или как его еще называют подход с точки зрения сравнимых продаж.

Различные методы оценки, основанные на этих подходах, имеют свои преимущества и недостатки, поэтому обычно используются все три подхода, а затем проводится сравнительный анализ полученных результатов для окончательного вывода о величине стоимости, или обосновывается отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

### **Затратный подход**

В соответствии с п.18 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания». Затратный подход основан на принципе: «Потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здание, без неоправданных задержек по времени.

В соответствии с п.19 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Данная процедура включает следующие основные этапы:

- 1). Определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки.
- 2). Определение физического износа в зависимости от утраты товарной стоимости и наличие различных дефектов в результате эксплуатации.
- 3). Определение экономического и функционального устаревания.
- 4). Оценка рыночной стоимости улучшений с учетом всех видов износа.
- 5). К полученной величине прибавляется рыночная стоимость земельного участка, на котором расположены улучшения, как условно незастроенного.

**Сравнительный подход.** В соответствии с п.12 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». Этот метод основан на посылке, что покупатели выбирают товар путем сравнения, т.е. этот метод основан на принципе замещения. Другими словами, он основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за товар больше денег, чем требуется для приобретения товара аналогичного качества и полезности. Этот метод предусматривает сбор данных об объектах, близких по своим качествам к оцениваемому.

В соответствии с п.13 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «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».

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

А) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта –аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту –аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта –аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснения того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

В) Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам –аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов –аналогов».

**Доходный подход.** В соответствии с п.15 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что разумный покупатель (инвестор) приобретает объекты недвижимости, с целью получения дохода в будущем. Другими словами стоимость может быть определена как сегодняшняя ценность прав на получение будущих доходов или иных благ. В соответствии с п.16 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

**Согласование расчетных результатов.** Заключительным шагом в процессе оценки является сопоставимый анализ показателей стоимости, полученный различными методами с тем, чтобы сделать окончательный вывод о величине стоимости объекта. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемой недвижимости и рынка в целом. В итоге формируется заключительный вывод о величине стоимости, являющийся конечным итогом всей работы. В соответствии с п.26 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В соответствии с п.27 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации».

### 3. Описание объекта оценки.

#### 3.1. Источники информации

Таблица №9

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
<b>Описательная часть</b>		
1	Документы идентифицирующие объект оценки	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы . Документы устанавливающие качественные и количественные документы, а также дополнительные документы предоставленные Заказчиком.
<b>Аналитическая часть</b>		
2	Макроэкономический и отраслевой анализ	Министерство экономического развития и торговли РФ <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. <a href="http://www.gks.ru/catalog/default.asp">http://www.gks.ru/catalog/default.asp</a> - Центральный банк РФ <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>
3	Анализ рынка	Основные сайты по рынку недвижимости РФ: <a href="http://www.orsn.ru/index.php">http://www.orsn.ru/index.php</a> (объединённый российский сервер недвижимости), <a href="http://www.realty.ru">http://www.realty.ru</a> (недвижимость в России), <a href="http://www.russianrealty.ru">http://www.russianrealty.ru</a> (Интернет-портал «Русская недвижимость»), <a href="http://www.m-2.ru">http://www.m-2.ru</a> (еженедельник «КВМ-недвижимость»); <a href="http://www.rway.ru">http://www.rway.ru</a> (электронная версия издания Информационно-аналитического агентства недвижимости «RWAY»); <a href="http://www.apartment.ru">http://www.apartment.ru</a> (недвижимость для всех) - информационные сайты: «Из рук в руки» <a href="http://www.irr.ru/building-machines/equipment/tradeservices">http://www.irr.ru/building-machines/equipment/tradeservices</a> ; «Народные страницы» <a href="http://www.stranicy.ru/">http://www.stranicy.ru/</a> - <a href="http://www.unibo.ru">www.unibo.ru</a> , <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> , <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> , <a href="http://www.realty.dmir.ru">www.realty.dmir.ru</a> , <a href="http://www.rosrealt.ru">www.rosrealt.ru</a> <a href="http://www.classifieds24.ru">www.classifieds24.ru</a> <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>
<b>Расчетная часть</b>		
4	Оценка объекта недвижимости	<i>Данные сети Интернет</i> <a href="http://www.rosrealt.ru">www.rosrealt.ru</a> <a href="http://www.classifieds24.ru">www.classifieds24.ru</a> <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> <a href="http://www.unibo.ru">www.unibo.ru</a> <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> <a href="http://www.realty.dmir.ru">www.realty.dmir.ru</a>

### 3.2. Документы идентифицирующие объект оценки.

#### 3.2.1 Правоустанавливающие документы.

Таблица № 10

№п/п	Наименование	Количественные характеристики	Кадастровый (условный) номер	Правоустанавливающие документы
1	Нежилое помещение	622,30 м <sup>2</sup>	50:12:10:01430:001:0060	Договор о долевом участии в строительстве ж/д с пристройкой корп. 11 мкр. 6 г. Мытищи №11 от 23.07.1997г. Акт сдачи-приемки от 27.-3.2000г.

#### 3.2.2. Правоподтверждающие документы.

Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве:

Таблица № 11

№ п/п	Наименование	Площадь, (м <sup>2</sup> )	Свидетельство о государственной регистрации
1	Нежилое помещение	622,30 м <sup>2</sup>	50 ААН 136518 ОТ 29.06.2010г.

#### 3.2.3. Документы содержащие описание объекта недвижимости.

Таблица № 12

№ п/п	Наименование	Площадь, (м <sup>2</sup> ),	Технический паспорт		Примечание
			По состоянию на	Дата оформления	
1	Нежилое помещение	622,30 м <sup>2</sup>	25.02.2014	25.02.2014	Технический паспорт от 25.02.2014г.

#### 3.2.4. Дополнительные документы

1. поэтажный план нежилого помещения с экспликацией от 25.03.2014 г.

#### 3.2.5. Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предположении, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Право собственности на улучшения, расположенные по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, д. 40, принадлежит АО «СМНГ-ЦЕНТР».

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Объект недвижимости включен в реестр объектов муниципальной собственности города Магнитогорска.

Основанием включения в реестр объектов муниципальной собственности является Постановление ВС РФ «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную, собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» от 27.12.1991 года №3020-1.

В настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на нежилые помещения общей площадью  $S = 622,30 \text{ м}^2$ .

### **3.2.6 Обременения, связанные с объектом оценки**

Исходя из информации Заказчика для объекта недвижимого имущества и земельного участка не установлены ограничения использования в силу расположения земельного участка вне границ зон с особыми условиями использования территорий - охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **3.2.7. Результаты исследования.**

*Результаты проведенного исследования позволяют сделать следующие выводы.*

1. Данные объекта недвижимости внесены в (ЕГРП) единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сделаны записи регистрации в соответствии с действующим законодательством (Федеральный закон от 21 июля 1997г. №122-ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»):

*Таблица № 13*

№ п/п	Наименование	Площадь, ( $\text{м}^2$ ),	Запись в ЕГРП
1	Нежилое помещение	622,30 $\text{м}^2$	50-01.12-6.2000-410.1

2. При обследовании было установлено, что нежилые помещения  $S = 622,30 \text{ м}^2$  по факту являются офисными.

*Таким образом рыночная стоимость данного объекта будет определяться с учетом данного фактора.*

Таким образом, Оценщики в своих расчётах, при определении рыночной стоимости объекта оценки руководствуются предоставленной Заказчиком документацией и материалами обследования на момент оценки.

### 3.3. Основные характеристики Объекта оценки.

#### 3.3.1. Местоположение.

Недвижимое имущество, принадлежащее АО «СМНГ-ЦЕНТР», расположено в городе Мытищи недалеко от центра, в окружении развитой городской инфраструктуры (торговые точки, жилой массив, детские и школьные учреждения, сквер и т.п.)

До ближайшей остановки автобусного и маршрутного общественного транспорта находятся в менее чем 10 м от объекта оценки. Менее чем в 500-х м, расположен сквер-парк с детскими игровыми и спортивными площадками на берегу искусственного водоема с фонтаном.

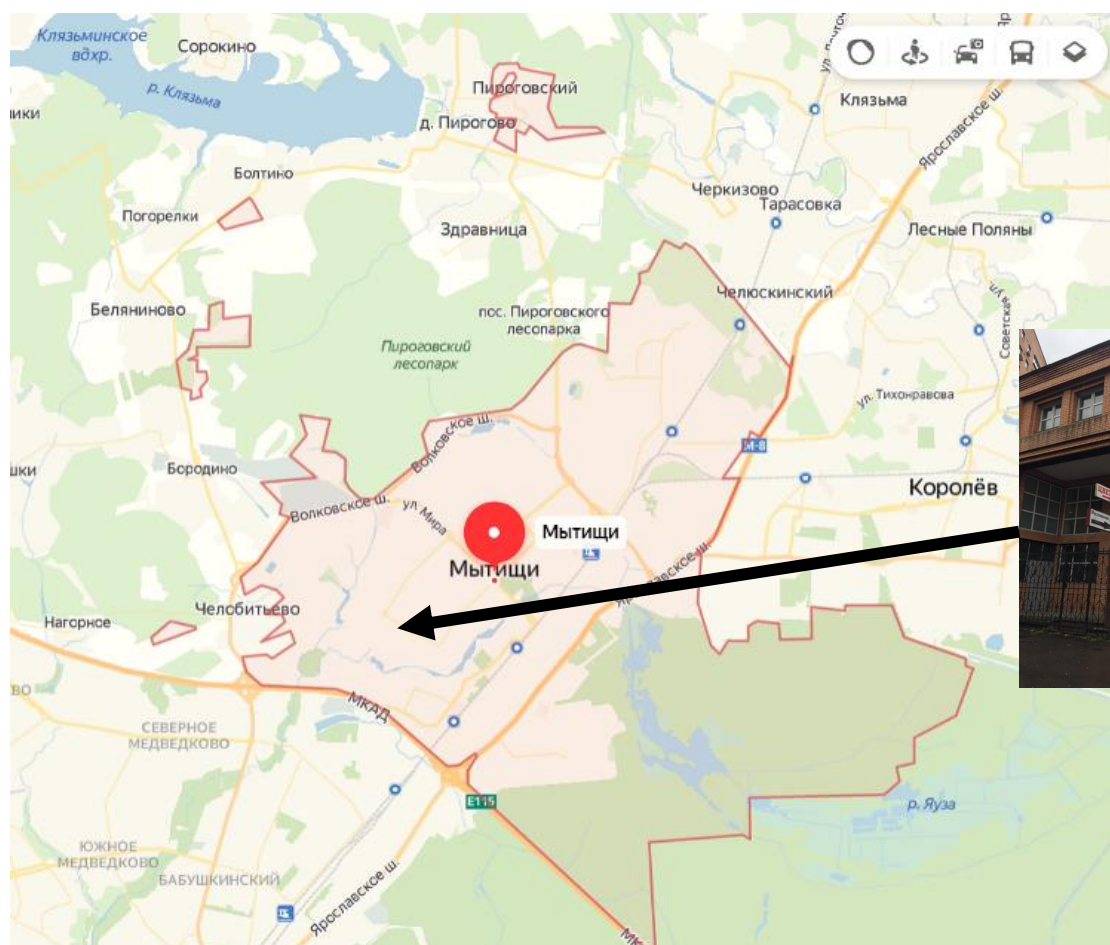
Рис.3.1 Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки в г. Мытищи.



**Мытищи** — город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование городской округ Мытищи. Население — 222 739 чел. (2019). Мытищи расположены в 19 км к северо-востоку от центра Москвы, на реке Яузе. Непосредственно граничит со столицей по МКАД в районе Ярославского шоссе и Осташковского шоссе. Северо-Восточный город-спутник Москвы, один из крупнейших центров культуры, науки и промышленности Московской области. Железнодорожный узел на линии Москва — Архангельск. По территории города протекают реки Яуза, Сукромка, Борисовка (приток Сукромки), Работня, Ичка (в НП «Лосиный остров»), а также есть несколько прудов (Рупасовские пруды, пруд в районе пересечения улиц Сукромка и Лётная, пруд в районе пересечения Олимпийского проспекта и 4350-го проезда, ещё Комиссаровский пруд в районе пересечения Клубной и Набережной улиц.

Впервые упоминается как село *Мытище* в 1460 году (с XIX века — *Большие Мытищи*). Название происходит от так называемой мытной пошлины(или «мыта»), взимаемой с торговцев, шедших волоком из Яузы в Клязьму. Когда судоходство по Яузе прекратилось, сбор мыта был переведён в Москву, а место, где некогда собирали мыт, стало называться *Яузским мытищем*. Важно отметить, что слово «мытище» не означает большой мыт. Оно образовано по аналогии с другими подобными словами. Так, например, пожарище — место, где был пожар, пепелище и печище — где был жилой дом с печью и очагом, городище — где был город. Таким образом, «мытище» — это место, где был мыт. С 1804 года стал действовать Мытищинский-Московский водопровод, проведённый из Мытищ в Москву. Был построен указом императрицы Екатерины II. В середине XIX века в Мытищах организуются первые предприятия; в 1861 году через Мытищи подошла железная дорога, а в 1896 году начал работать вагоностроительный завод С. И. Мамонтова; с 1908 года начала работать первая в России фабрика искусственного шёлка «Вискоза». Во второй половине XIX — начале XX века Мытищи и окрестные деревни стали популярными дачными местами. В 1929 году был введён в эксплуатацию второй в СССР электрифицированный участок «Москва — Мытищи» на постоянном токе 1,5 кВ. Мытищи имеют статус города с 17 августа 1925 года. В 1932 году территория города была существенно расширена: согласно постановлению президиума Мособлисполкома № 8 (протокол № 56) от 4 октября 1932 года и утверждающим его постановлением Президиума ВЦИК от 20 ноября 1932 года в неё были включены селения Большие Мытищи, Рупасово, Шарапово, Заречная Слобода, Леонидовка, Перловка, Тайнинские выселки, Дружба и Тайнинка

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 94 месте из 1115 городов Российской Федерации. В 2015 году получил статус города областного подчинения. Мытищи — пятый по числу жителей после Балашихи (490 047), Подольска (304 245), Химок (254 748) и Королёва (224 533) город в Московской области.



Из Москвы автотранспорт имеет три въезда: по Ярославскому шоссе, Остафьевскому шоссе и с внешнего кольца МКАД на Трудовую улицу.

Дорожная сеть продолжает развиваться, в период 2002—2005 годов был существенно расширен въезд через Осташковское шоссе к улице Мира, в 2008 году закончено строительство эстакады на Ярославском шоссе к Олимпийскому проспекту

Через город проходит железная дорога, соединяющая его с основной Москвой и населёнными пунктами северо-востока Московской области. 14 февраля 2004 года на железнодорожной станции был открыт новый пешеходный мост с распределительным залом. Из города Мытищ действуют маршруты на электропоездах до станций «Ярославский вокзал», «Александров-1», «Фрязино-пассажирский», «Фрязево». От Мытищинского автовокзала организован ряд автобусных маршрутов до населённых пунктов округа и других. Городской транспорт представлен сетью из 21 маршрута автобусов и маршрутных такси. Часть маршрутов последних дублирует автобусные. Имеются проекты строительства непосредственного въезда в Мытищи к улицам Лётная, Юбилейная, Благовещенская, Новомытищинскому проспекту, на улицу Мира, но сроки их реализации пока не определены. Планы по продлению в Мытищи Калужско-Рижской линии Московского метрополитена существуют с 1987 года, станция «Челобитьево» даже обозначалась на официальных схемах как строящаяся, однако фактически строительные работы не начинались. Актуальный проект продления включает две станции — «Челобитьево» и «Мытищи», власти Москвы займутся его рассмотрением после 2019 года. Кроме того, через Мытищи планируется протянуть новую линию метро от станции «Шереметьевская».

Промышленность. Главная промышленная отрасль, получившая развитие в городе — машиностроение. Работает машиностроительный завод (ОАО «Метровагонмаш») — производство вагонов метро (крупнейший завод подобной специализации на территории СНГ), автосамосвалов, автоприцепов; электромеханический (кабели, электронная аппаратура), ЗАО «Мытищинский приборостроительный завод» — производство автоспецтехники различного назначения, сварочных аппаратов; завод «Энергопромавтоматика»; ООО «ЛИРСОТ» (бывшее НПО «Химволокно»); ОАО «ГИПРОИВ»; ОАО «Мосстройпластмасс» (производство синтетических смол, линолеума, изделий из пластмассы); ОАО «Особое конструкторское бюро кабельной промышленности» (ОКБКП); завод «Стройперлит»; ООО «Дорожные знаки»; завод по производству эковаты (ООО «Промэковата»); Кофейный завод «Интеркафе» по производству растворимого кофе, предприятия пищевой промышленности ОАО «Мытищинский молочный завод» и др. До недавнего времени функционировал Мытищинский завод художественного литья (МЗХЛ) «Вель». В городе расположено крупное пивоваренное предприятие — ЗАО «Московская пивоваренная компания».

Строительство. Ведётся активное жилищное строительство. строительство торговых центров, строятся новые производственные комплексы. По итогам 2016 года Мытищи вошли в пятерку лидирующих районов Подмосковья по вводу строительных объектов. На май 2017 года в районе строится девять жилых комплексов. Наиболее крупные — квартал «Новое Медведково», который состоит из 44 корпусов и должен вместить около 14 000 жителей, ЖК «Ярославский» (около 1 млн м<sup>2</sup> жилья) и ЖК «Олимпийский»

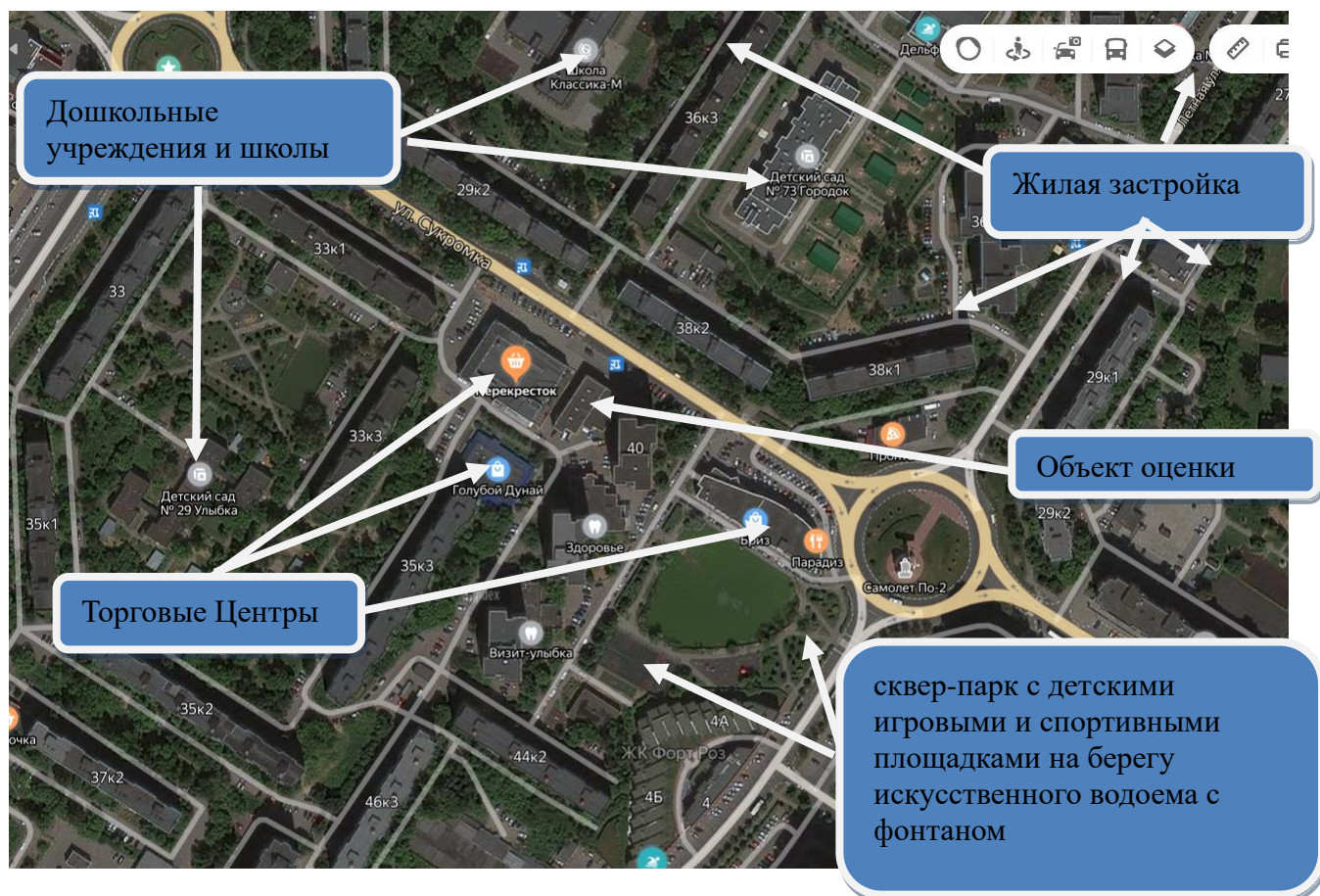
### **Инфраструктура окружения**

Объект — оценки расположен в районе со смешенной инфраструктурой, но в дали от производственных объектов, это наглядно видно на рис.3.6.

#### **Выводы:**

*Объектом оценки являются нежилое помещение общей площадью  $S= 622,30 \text{ м}^2$  расположенное в городе Мытищи, в непосредственной близости от одной из центральной магистрали города. Инфраструктура окружения смешенная. Преобладает жилая и торговая. Транспортная доступность Оценщиками оценена, как средняя, так как ближайшие остановки общественного транспорта находятся ближе 50-ти метров. Поскольку объект -оценки по сути является офисным комплексом, и доходность объекта оценки в сущности зависит от сдачи помещений в аренду организациям и предпринимателям, Оценщики считают, что местоположение Объекта оценки, в целом при существующим использовании можно считать удовлетворительным*

Рис.3.6. Фрагмент карты с указанием инфраструктуры окружения.



### 3.3.2. Описание Объекта оценки.

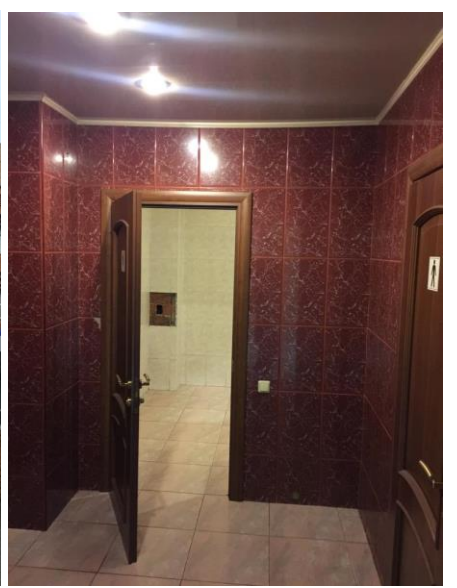
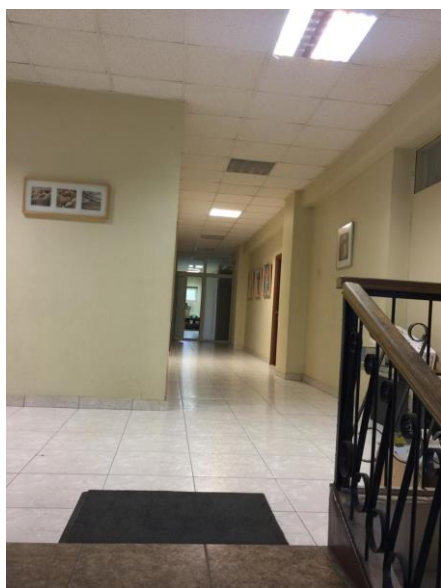
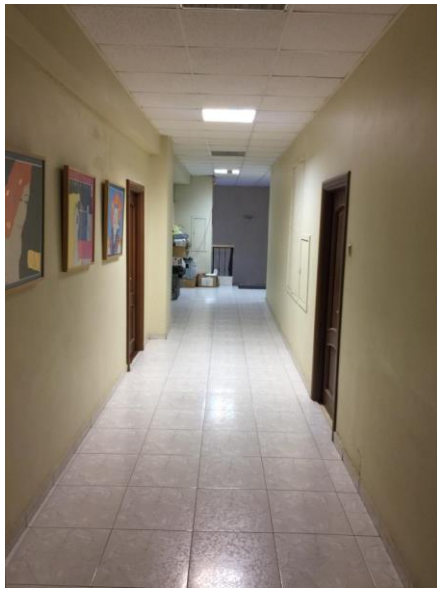
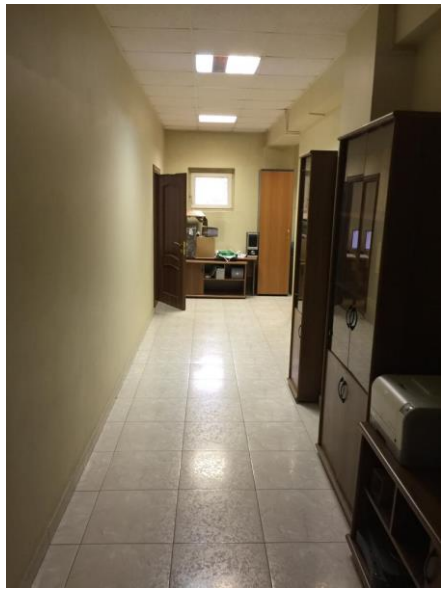
Как уже отмечалось ранее, недвижимое имущество, представляет собой нежилые помещения  $S = 622,30 \text{ м}^2$  используемые под офисы. Помещения оснащены всеми видами инженерных коммуникаций.

#### 3.3.3.2. Основные характеристики помещений.

Таблица № 14

1	Наименование	Нежилое помещение	
1.1	<i>Общая информация</i>		<i>Источник информации</i>
	Кадастровый номер	50:12:10:01430:001:0060	см. Свидетельство о государственной регистрации права 50 ААН 136518 ОТ 29.06.2010г.)
	Вид права	Собственность	
	Правообладатель	АО «СМНГ-ЦЕНТР»	см. Свидетельство о государственной регистрации права 50 ААН 136518 ОТ 29.06.2010г.)
	Площадь (м <sup>2</sup> )	622,30 м <sup>2</sup>	
	Функциональное назначение	Административно–офисный центр	см. Свидетельство о государственной регистрации права 50 ААН 136518 ОТ 29.06.2010г.)
	Класс	В	Классификация объектов административной и производственно-складской

			недвижимости
1.2	<b>Описание конструктивных элементов и их состояния</b>		<b>Источник информации</b>
	<b>Класс конструктивных систем</b>	КС-4	Согласно справочнику «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ 2014г.
	<b>Конструктивные элементы</b>		<b>Описание</b>
	<b>Фундамент</b>	Бетонные блоки	Данные отсутствуют
	<b>Стены</b>	кирпичные	хорошее
	<b>Перекрытия</b>	Железобетонные плиты	Данные отсутствуют
	<b>Кровля</b>	Из рубероида	удовлетворительное
	<b>Проемы</b>	Пластиковые окна, двери филленчатые	удовлетворительное
	<b>отделка</b>	Стены окрашены, потолок гипсокартон	хорошее
1.3	<b>Описание систем снабжения</b>		<b>Источник информации</b>
	<b>Элементы</b>	<b>Информация о подключении объекта элементу снабжения</b>	<b>Способ снабжения</b>
	<b>Электроснабжение</b>	Подключено	От городских сетей
	<b>Газоснабжение</b>	Нет	нет
	<b>Водоснабжение</b>	Подключено	От городских сетей
	<b>Отопление</b>	Подключено	От городских сетей
	<b>Канализация</b>	Подключено	От городских сетей
	<b>Телефон интернет</b>	Подключено	От городских сетей
1.4	<b>Описание состояния</b>		<b>Источник информации</b>
	<b>Внутреннее состояние (субъективная оценка)</b>	хорошее	Результат визуального осмотра
1.5.	<b>ФОТОМАТЕРИАЛ</b>		





### 3.3.3.3 Определение класса улучшений.

#### 1) нежилое помещение $S = 622,30 \text{ м}^2$ ;

Как уже отмечалось ранее, оцениваемое здание используется под развлекательный комплекс ( по документам – административно -досуговое) . По сути его можно использовать и как торговые и как офисные. Таким образом данные помещения можно охарактеризовать как помещения коммерческого назначения.

Это выражение обозначает многофункциональность помещения. Помещение коммерческого назначения может стать офисным или торговым центром, а также предприятием социального или бытового характера.

Классификация данных помещений условна. Чаще всего помещения коммерческого назначения делятся по следующим признакам

Таблица № 15

Основные показатели	Классификация помещений коммерческого назначения				
	A+	A	B+	B	C
	Помещения расположенные в новых,	Помещения расположенные в зданиях с	Помещения расположенные в зданиях с	Помещения расположенные вновь	Помещения расположенные в зданиях

<b>Конструктив</b>	современных зданий построенных по специальному проекту. Стены выполнены из индустриальных, многослойных, стеновых панелей с использованием светопрозрачных фасадных систем. Облицованные металлом и фасадными кассетами. ( не старше 8 лет)	историческим прошлым , а также вновь построенные здания в историческом центре имеющие внешний облик в соответствии со стилем и архитектурной застройки.	историческим прошлым , а также вновь построенные здания в историческом центре имеющие внешний облик в соответствии со стилем и архитектурной застройки.	построенных зданиях . Стены выполнены из кирпича и ж/бетонных панелей .	постройки советского времени. Стены выполнены из кирпича и ж/бетонных панелей.
<b>Высота потолков</b>	4-6 метров	4-6 метров	Высота потолков 2,5-3 метра,	Высота потолков 2,5-3 метра,	Высота потолков 2,5-3 метра,
<b>Расположение</b>	в центральной части города, в шаговой доступности от административных городских зданий	В центральной исторической части города	В центральной исторической части города, а также районах близких к центральному	В центральной, средней части города и на окраине.	За пределами средней части города , на окраине, а так же на территориях предприятий .
<b>Транспортная доступность</b>	Шаговая доступность от станций метро и удобной транспортной развязки.	Шаговая доступность от станций метро и удобной транспортной развязки.	Удалённость от станций метро и транспортной развязки не более 1000м.	Удалённость от объектов общественного транспорта в шаговой доступности (кроме метро)	Удалённость от объектов общественного транспорта в шаговой доступности (кроме метро) от 500 метров и более
<b>Наличие парковки</b>	Предусмотрены открытая парковка и подземный гараж	Предусмотрены открытая парковка и подземный гараж	Предусмотрены открытая парковка	Предусмотрены открытая парковка	отсутствует
<b>Охрана</b>	усиленная охрана, в том числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль	усиленная охрана, в том числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль	Имеется охрана и видеонаблюдение	Имеется охрана и видеонаблюдение	Возможна охрана и сигнализация
<b>Коммуникационные системы и средства связи</b>	современные системы противопожарной сигнализации, наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха. оптоволоконной связи, отдельных телефонных	современные системы противопожарной сигнализации, наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха. оптоволоконной связи, отдельных телефонных	современные системы противопожарной сигнализации, наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха. оптоволоконной связи, отдельных телефонных	Имеются системы противопожарной сигнализации, и коммуникации в соответствии с проектом	Имеются системы противопожарной сигнализации, и коммуникации в соответствии с проектом

	линий	линий	линий		
<b>Наличие дополнительных услуг</b>	организации питания сотрудников и посетителей	организации питания сотрудников и посетителей	организации питания сотрудников и посетителей	организации питания сотрудников и посетителей	отсутствуют
<b>Отделка</b>	de luxe (люкс)	de luxe (люкс)	premium (улучшенная)	premium (улучшенная), standard (средний)	econom (экономный), standard -69 (низкий)

### Определение класса объекта оценки.

Таблица № 16

Основные показатели	Описание объекта -оценки	Классификация помещений свободного назначения				
		A+	A	B+	B	C
<b>Конструктив</b>	Помещения расположенные в зданиях с историческим прошлым , а также вновь построенные здания в историческом центре имеющие внешний облик в соответствии со стилем и архитектурной застройкой.				+	
<b>Высота потолков</b>	2,67-3,55 м			+	+	
<b>Расположение</b>	В центральной исторической части города, а также районах близких к центральному			+		
<b>Транспортная доступность</b>	Остановка общественного транспорта в 5 метрах от входа в здание.				+	
<b>Наличие парковки</b>	Отсутствует					+
<b>Охрана</b>	Имеется охрана и видеонаблюдение			+	+	
<b>Коммуникационные системы и средства связи</b>	Имеются системы противопожарной сигнализации, и коммуникации в соответствии с проектом				+	
<b>Наличие дополнительных услуг</b>	организации питания сотрудников и посетителей					+
<b>Отделка</b>	«standard» (с.м. табл. №18)				+	
<b>ИТОГО</b>		0	0	3	6	2

#### Вывод:

Рассмотрев данные в табл. №16, Оценщики пришли к следующему выводу:

У оцениваемого нежилого помещения  $S= 622,30 \text{ м}^2$  имеются признаки класса B+, B, C. Но у объекта -оценки имеются признаки присущие только объектам класса B. Это конструктив, транспортная доступность, коммуникационные системы и средства связи и отделка. Поэтому Оценщики не могут отнести данный объект к классу A+ , A,B+ который подразумевает наличие всех вышеизложенных признаков. И поскольку к классу B относятся больше всего показателей, то Оценщики считают возможным рассматривать нежилое здание  $S= 622,30 \text{ м}^2$  как здание коммерческого назначения класса B.

#### 3.3.3.4.Определение класса отделки.

нежилое помещение  $S= 622,30 \text{ м}^2$ ;

Классификатор качества отделки. (сборник УПСС « Общественные здания» 2015г. раздел «Многофункциональные здания и комплексы» )

Таблица № 17

Условные обозначения	наименования
E	econom (экономный)
S	standard (средний)

<b>P</b>	<b>premium (улучшенный)</b>
<b>L</b>	<b>de luxe (люкс)</b>

Таблица № 18

№п/п	Группа материалов конструктивног о элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества.			
				E	S	P	L
<b>1</b>	<b>Стены наружные с отделкой</b>						
<b>1.1</b>	<b>Лесоматериалы</b>	бревна	оцилиндрованные			*	
			обычные	*			
		брус	цельный		*	*	
			клееный			*	
		щиты	с заполнением	*			
<b>1.2</b>	<b>Кирпич</b>	Керамический	Обычный полнотелый с расшивкой швов	*			
			Обычный полнотелый оштукатуренный		*	*	
			Обычный полнотелый с наружным слоем из облицовочного кирпича			*	
			Пустотелый эффективный внутренняя часть стен с наружным слоем из облицовочного кирпича				*
		силикатный	полнотелый	*			
<b>1.3</b>	<b>Бетон</b>	блоки	Полнобетонные	*			
			Газо, пенобетонные		*		
			пенополистеролбетонные		*		
			керамзитобетонные Ячистые, шлаковые				
		Монолитный железобетон		*			
<b>1.4</b>	<b>Камень</b>	Крупноформатный поризованный, природный	известняк			*	*
			ракушник	*	*		
			туф		*	*	
<b>1.5</b>	<b>Индустриальные, многослойные, стеновые панели</b>	Железобетон (полносборный и сборный) 1-3-х слойный	Тяжелые, легкие и ячеистые бетоны		*	*	*
		Теплоизоляционные системы «сендвич»	Сталь, утеплитель (огнеупорная каменная вата, пенополистирол, пенополиуретан и т.п.)		*	*	*
<b>1.6.</b>	<b>Светопрозрачны е фасадные системы</b>	Профильные системы	Несущие профили и стеклопакеты			*	*
		Планарные системы остекления	Точечное крепление стекла к несущему каркасу			*	
		полутвёрдые породы					

		Вентилируемые фасады	Двойной фасад с внешним однослойным озеленением и внутренним из стеклопакетов				*
1.7.	<b>Облицовка камнем и бетоном</b>	Штучные материалы	Керамический гранит				*
			Натуральный камень			*	
		Монолитные материалы	Фибро-цементы в том числе с армированной стеклосеткой				*
			Бетонные с мраморным заполнением			*	
Полимербетонные				*			
1.8.	<b>Облицовка полимерными материалами</b>	сайдинг	виниловые			*	
		панели	Полипропиленовые, полиэстеровые		*		
			ламинированные			*	
1.9.	<b>Облицовка металлом</b>	Профилированные листы (сайдинг)	стальные				*
			алюминиевые				
		Фасадные панели (кассеты)			*	*	
<b>2</b>	<b>Внутренние стены и перегородки (без отделки)</b>						
2.1	<b>Лесоматериалы</b>	стационарные	Брусовые, каркасные	*	*		
2.2.	<b>Бетон</b>	стационарные	Железобетонные панели		*	*	
			Керамзитобетонные, газобетонные панели		*	*	
			Бетонные блоки ( в т.ч. ячеистый бетон) гипсобетонные блоки из полистиролбетона		*	*	
2.3.	<b>Кирпич</b>	стационарные		*	*	*	*
2.4.	<b>Гипс</b>	стационарные	Гипсовые плиты		*	*	
		Сборно-разборные ( из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	Панели из жестковспененного полистирола				*
			ПВХ-профиль			*	*
		стационарные	стеклоблоки		*		
		Трансформирующиеся (раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*
2.5.	<b>Комбинированные материалы</b>	Сборно-разборные (из отдельных, готовых)	Панели из жестковспененного полистерола				*
			ПВХ-профиль			*	*
		стационарные	стеклоблоки		*		
		Трансформирующиеся ( раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*
<b>3</b>	<b>Кровля</b>						

3.1	<b>Мягкие кровельные материалы</b>	Битумные на картонной основе (однослойные)	Рубероид, рубемаст	*			
		Битумные на асбестовой основе (однослойные) и безосновные	Гидроизол, пластибитумы, резинобитумы		*		
		Битумно-полимерные, приклеиваемые, наплавливаемые, с клеящим слоем (многослойные)	Гидростеклоизол, филизол, изопласт			*	
		Полимерные, многослойные	Термоэластопласты, термопластичные			*	
		Мастики	Однокомпонентные, армированные стеклосеткой или стеклохолстом		*		
			Двухкомпонентные, армированные стеклосеткой или стеклохолстом			*	*
		Полимерные мембраны (кровельная система)	ЭПДМ			*	*
			Синтетический каучук			*	*
			ТПО - термопластичные			*	*
			ПВХ-поливинилхлорид			*	*
Мягкая черепица	Битум, полиолефины		*				
3.2.	<b>Металлическая кровля</b>	Стальная	Рулонная не оцинкованная	*			
			оцинкованная		*		
			Плоская, с полимерным покрытием(акрил, полиэстр, алюцинк, пластизол)			*	*
			Профилированная оцинкованная				
			Профилированная с полимерным покрытием		*		
		Металлочерепица из цветных металлов крупно и мелкогабаритная	медная				*
			Алюминиевая (алюмоцинковый сплав)			*	
			Цинк –титановый сплав				*
3.3.	<b>Кровля из натурального материала</b>	Черепица плоская и волнообразная	Керамическая глинная		*		
			Цементно-песочная		*		
		сланец	Натуральный шифер			*	
		Асбест	Асбестоцементный шифер	*			
		Цемент	Цементно-волокнистый безасбестовый шифер		*		

		битум	Волнистобитумные листы (ondulin)			*	
3.4.	<i>Гипс</i>	стационарные	Гипсовые плиты		*	*	
		Сборно-разборные ( из отдельных, готовых к эксплуатации элементов)	Панели из жестковспененного полистирола				*
			ПВХ профиль			*	*
		стационарные	стеклоблоки		*		
		Трансформирующиеся (раздвижные-раскладные) мягкие перегородки	Кожзаменитель, винил, текстиль, стекло				*
3.5.	<i>Эксплуатируемые крыши</i>		Пешеходные покрытие «крыша-сад»				*
			Покрытие для движения транспорта				
3.6.	<i>Светопрopusкающие кровельные конструкции</i>	На основе системных профилей из алюминия, стали, ПВХ, с заполнением	Стекло ( в том числе низкоэмиссионное)			*	
			Стеклопакеты (в том числе из низкоэмиссионного стекла с греющим слоем)				*
			Полимерные материалы , поликорбанаты			*	
		Из самонесущих светопрopusкающих элементов с системой антиобледенения на основе греющих кабелей	Экструдированный ПВХ				*
		Из самонесущих светопрopusкающих элементов без систем антиобледенения	Экструдированный ПВХ			*	
<b>4</b>		<b><i>Окна и двери</i></b>					
4.1	<i>Лесоматериалы</i>	Цельный массив, распашные, одинарные, прямоугольные	Остекление простым стеклом	*			
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*		
		Цельный массив, распашные, двойные, прямоугольные	Остекление простым стеклом	*	*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*	*	
		Клееные , простые, распашные, двойные, прямоугольные	Остекление простым стеклом		*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	
		Клееные, фанерованные, шпоном ценных пород дерева, распашные, двойные, прямоугольные	Остекление простым стеклом			*	
			Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	
		Цельный массив, распашные, двойные, трапецевидные, треугольные круглые, арочные	Остекление простым стеклом		*		
			Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	*

			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				*
4.2.	<i>Поливинилхлорид (ПВХ)</i>	Заполнение однокамерными стеклопакетами, поворотнo-откидные, раздвижные, прямоугольные	Остекление простым стеклом		*	*	
			Остекление стеклом с плёночным покрытием			*	*
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)			*	
		Заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом		*	*	*
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*	*	
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)		*		*
4.3.	<i>Алюминий</i>	Заполнение однокамерными стеклопакетами, поворотнo-откидные, раздвижные, прямоугольные	Остекление простым стеклом			*	
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*		

			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)		*		
		Заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом				*
			Остекление стеклом с плёночным покрытием		*	*	
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)			*	*
4.4.	<b>Комбинированные материалы</b>	Дерево-алюминиевые, дерево и ПВХ, ПВХ и алюминий, с декоративными деревянными планками, заполнение однокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом			*	
			Остекление стеклом с плёночным покрытием				
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)			*	
		Дерево-алюминиевые, дерево и ПВХ, ПВХ и алюминий, с декоративными деревянными планками, заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом				*
			Остекление стеклом с плёночным покрытием				*
			Остекление специальным стеклом (рефлекторно-солнцезащитное, ламинированное (триплекс) армированное, закалённые, окрашенное в массе)				*
4.5.	<b>Дополнительные аксессуары</b>	Противомоскитные сетки и солнцезащитные устройства			*	*	
		Защитные алюминиевые рольставни				*	
		Защитные деревянные ставни					

		Устройства дистанционного управления				*	*		
<b>5.</b>	<b>Полы</b>								
<b>5.1</b>	<b>Деревянные покрытия</b>	Мягкие	Доски из массива	*					
			Паркетная доска		*				
			Паркет штучные (простой, художественный)			*			
			Паркет щитовой			*			
			Паркет мозаичный (модульный)				*		
		Твёрдые породы	Паркетная доска		*				
			Паркет штучные (простой, художественный)			*			
			Паркет щитовой			*			
			Паркет мозаичный (модульный)				*		
		Ламинированные напольные покрытия	Паркетная доска	*	*	*			
		<b>5.2</b>	<b>Эластичные покрытия</b>	ПВХ-линолеум	безосновные	*			
					Основание -натуральные волокна		*		
Основание искусственные волокна	*				*				
Основание нетканые материалы в т.ч вспененные					*				
Плиточные покрытия	Прессованная виниловая плитка			*					
	Кварц-виниловая плитка				*				
	Натуральный линолеум				*	*			
Каучуковые покрытия	натуральные						*		
	искусственные					*			
Специальные покрытия	спортивные								
	«искусственная трава»								
	медицинские								
	акустические					*	*		
	антистатические						*		
	Токорассеивающие и токопроводящие						*		
	Сценические ПВХ								
Ворсовые ковровые покрытия	Натуральные, тканые, иглопробивные					*			
	Натуральные иглопробивные (тафтинговые) плетёные						*		
	Искусственные, тканые, иглопробивные				*				
	Искусственные иглопробивные (тафтинговые) плетёные		*						
<b>5.3</b>	<b>Жёсткие покрытия</b>	Керамические плитки	Одинарного обжига глазурованные			*	*		
			Одинарного обжига неглазурованные			*	*		
			Двойного обжига глазурованные	*	*	*			
		Керамический гранит (гранитогрес), плитки из искусственного камня	Одинарного обжига глазурованные			*	*		
			Одинарного обжига неглазурованные			*	*		

			Двойного обжига глазурованные		*	*		
		Натуральный камень	Гранит, мрамор				*	
		Напольные покрытия из пробки	Декоративный шпон из пробки				*	
5.4	<i>Агломерированные покрытия</i>	Стекланные полы	Многослойные стеклоблоки , прозрачные, матовые				*	
		Мозаичные полы	Каменные, керамические, стеклянные				*	
		Бетонные полы	«железненные» цементным молоком					
			Покрытия упрочняющими смесями					
		Полимерные покрытия	Цементно-полимерные покрытия					
Полимерны покрытия –эпоксидные, на основе эластомерных полиуретанов, акриловые системы								
5.5	<i>Дополнительные оснащения</i>	Система напольного отопления на основе нагревающих электорокабелей «теплый пол»				*	*	
		Система напольного водяного отопления				*	*	
<b>6</b>	<b><i>Отделка потолков, внутренних стен и перегородок</i></b>							
6.1	<i>Потолки бетонные</i>	Окраска, побелка		*	*			
		Оклейка обоями			*			
6.2	<i>Потолки деревянные</i>	Оштукатуренные с окраской и побелкой		*				
		Оштукатуренные с оклейкой обоями		*				
6.3	<i>Потолочные системы</i>	Подвесные	Минеральное волокно, (стекловолокно)		*	*		
			Металл (сталь, алюминий)			*		
			Армированный гипс, гипсокартон			*	*	
			Пластик, ДВП, MDF			*		
			дерево				*	
		Подвесные типа «Армстронг»		*	*	*		
		Натяжные	Плѐнка ПВХ			*		
			Полиэфирная ткань				*	
		Подшивные	Пластик, ДВП, MDF			*		
Металлические реечные			*	*				
Из гипсокартонных листов				*	*			
Клеевые	Панели из полистерола			*	*			
6.4	<i>Окраска стен и перегородок</i>	Водно-дисперсионная на основе ПВА полимеров		*	*			
		Водно-дисперсионная на основе акриловых полимеров(латексная)			*	*	*	
		Органорастворимая (масляная, алкидная, эпоксидная)			*	*		
6.5	<i>Монолитные декоративные покрытия</i>	На основе красок и готовых смесей водо- и органорастворимых	Иметация различных материалов (мрамор, «венецианская штукатурка»)				*	
			Мозаичные (полихромные) покрытия				*	
			Тиоколовые покрытия			*		
		На основе хлопковых или синтетических волокон	Текстильные покрытия (жидкие обои)			*		
		Декоративные штукатурки	На основе натуральных компонентов- кварцевый песок, белый цемент и т.д.			*		

			На основе полимеров (акриловых смол)		*			
			с натуральной каменной крошкой				*	
			Металлизированные покрытия				*	
<b>6.6</b>	<b>Облицовочные панели</b>	деревянные	массивные				*	
			Клееные из натурального дерева			*		
		На основе ДСП, ДВП, MDF, HDF				*	*	
		На основе гипсокартона				*	*	
		На основе ПВХ и полистирола, в т.ч зеркальные					*	
		металлические				*		
		Пробковые					*	*
		На основе стекловолокна (акустические панели)					*	*
<b>6.7</b>	<b>Облицовочные плитки</b>	Керамическая плитка	Гладкая, одноцветная	*				
			Гладкая, цветная с рисунком		*			
			Рельефная цветная с рисунком и бордюром			*		
			Художественная керамика				*	
		Натуральный камень	Песчаник кварцит доломит известняк				*	
			Габбро диабаз лабрадорит					*
			Гранит мрамор диорит					*
		Искусственный камень	На основе смол (CORIAN)				*	*
На основе цементных клеевых составов (KAMROCK)					*	*		
<b>6.8</b>	<b>Мозаичные покрытия</b>	Стекло, смальта					*	
		Керамика, камень					*	
<b>6.9</b>	<b>Покрытия из пробки</b>	Листы, полотна, обои				*	*	
<b>6.10</b>	<b>Обои</b>	бумажные	простые	*				
			тисненые		*			
			велюровые		*	*		
			трёхслойные		*	*		
			Дуплексные под окраску		*	*		
			Ручного изготовления			*		
		виниловые	Плоские простые		*	*		
			«шелкография»				*	
			Рельефные (вспененный винил)		*	*		
		На основе флизелина	Простые		*	*		
			велюровые			*		
			металлизированные				*	
		На нетканой основе	кварцевые				*	
		На основе стеклоткани	стекловолокнистые			*	*	
Рельефные стеновые покрытия («Линкруст»)				*	*			
Обои со специальными свойствами (акустические, с антибактериальной обработкой, пожаробезопасные)					*			
<b>6.11</b>	<b>Тканевые покрытия</b>	Натуральные волокна					*	
		Искусственные волокна					*	
		Синтетические волокна				*		

№п/п	Группа материалов конструктивного элемента	Наименование конструктивных элементов и типов материалов	Параметры материалов	Наличие признаков классов качества.			
				E	S	P	L
<b>1</b>	<b>Стены наружные с отделкой</b>						
1.2	Кирпич	Керамический	Обычный полнотельный с наружным слоем из облицовочного кирпича			*	
<b>2</b>	<b>Внутренние стены и перегородки (без отделки)</b>						
2.3.	Кирпич	стационарные		*	*	*	*
2.4.	Гипс	стационарные	Гипсовые плиты		*	*	
<b>3.</b>	<b>Кровля</b>						
3.1	Мягкие кровельные материалы	Битумные на асбестовой основе (однослойные) и безосновные	Гидроизол, пластибитумы, резинобитумы		*		
<b>4</b>	<b>Окна и двери</b>						
4.1	Поливинилхлорид (ПВХ)	Заполнение многокамерными стеклопакетами	Остекление простым стеклом		*	*	
4.2	Лесоматериалы	Цельный массив, распашные, одинарные, прямоугольные			*	*	
<b>5</b>	<b>Полы</b>						
5.3	Жёсткие покрытия	Керамические плитки	Двойного обжига глазурированные	*	*	*	
5.2	Эластичные покрытия	ПВХ-линолеум	Основание нетканые материалы в т.ч вспененные		*		
<b>6</b>	<b>Отделка потолков, внутренних стен и перегородок</b>						
6.3	Потолочные системы	Подвесные	Подвесные типа «Армстронг»		*	*	*
6.4	Окраска стен и перегородок	Водно-дисперсионная на основе акриловых полимеров(латексная)			*	*	*
	<b>ИТОГО</b>			<b>2</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>3</b>

**Вывод:**

Рассмотрев данные в табл. №19, Оценщики пришли к следующему выводу:

При обследовании было установлено, что максимальное количество признаков качества отделочных работ внутренних помещений нежилого здания  $S = 622,30 \text{ м}^2$  относятся к категории «standart» и «premium», но поскольку признаки категории отделки «standart» все таки превышают, поэтому Оценщики считают возможным, при определении рыночной стоимости объекта оценки, отделку внутренних помещений считать категории «standart».

**3.3.4. Вывод по направлениям развития и оценки объекта:**

Учитывая вышеизложенное описание объекта оценки, можно сделать следующий вывод:

1. Учитывая вышеизложенное описание местоположения объекта оценки и характеристика окружающих объектов так же позволяет реализовать единственное направление использования площадей объекта оценки в соответствии с его функциональном назначении с некоторыми ограничениями (см. п.3.3.1 данного отчёта).

2. Учитывая данные полученные в таблицах №16,19 данного отчёта, Оценщики пришли к выводу, что оцениваемое нежилое помещение  $S=622,30\text{ м}^2$  коммерческого назначения, соответствует классу В с отделкой «standart».

**Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.**

#### **4. Анализ рынка Объекта оценки.**

Исследование рынка - необходимая составляющая любой профессиональной предпринимательской деятельности в сфере недвижимости в особенности для оценщика, так как именно анализ рынка дает необходимые исходные данные для оценки недвижимости. На основе сбора и обработки данных может быть осуществлен, действительно, глубокий анализ состояния, проблем и перспектив развития рынка недвижимости.

Исходя из того что, цены на рынке недвижимости формируются на основе взаимодействия спроса и предложения, задача, следовательно состоит в том, чтобы определить, какие факторы и как влияют на спрос, предложение, а значит и на цены на рынке недвижимости.

В рамках региональной экономики на спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие их группы:

- экономические;
- социальные;
- административные;
- условия окружающей среды.

##### **4.1. Макроэкономический анализ.**

###### **Макроэкономические показатели.**

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2019 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования. Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе

2019 г. составил 0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле). В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м). Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно. Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд. Экспорт товаров в январе-августе 2019 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2019 г.). Импорт товаров в январе-августе 2019 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2018 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2019 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2018 г. снизилось на 48,8 процента. По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

**Рынок инвестиций в недвижимость.** В 2019 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 1,4 млрд долларов, что более чем в два раза превышает объем сделок в аналогичном периоде 2018 года (673 млн долларов). Такие данные приведены в оценке компании JLL. Результат в целом за первые девять месяцев увеличился на 71% по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года и составил около 3 млрд долларов.

«Постепенное восстановление экономических показателей, стабилизация на рынке недвижимости и укрепление рубля позитивно влияют на уверенность инвесторов. Стоимость объектов коммерческой недвижимости сегодня является достаточно привлекательной, а стабильность финансовых рынков создает более комфортные условия для покупателей. В то же время необходимо отметить, что в структуре сделок сегодня доминируют не денежные транзакции, а различные варианты реструктуризации долга, в частности, смена владельцев объектов, что характерно для начала восстановления экономики. В прошедшем квартале на долю таких сделок пришлось около 60% от общего объема, – комментирует Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL. – Также стоит обратить внимание на активность компаний с участием государства, сделки с которыми составляют 18% в объеме транзакций за год».

По прогнозу экспертов JLL, объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости в 2019 году может достичь 4 млрд долларов, увеличившись на 74% по сравнению с предыдущим годом, хотя риски снижения данного показателя остаются.

*\* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.*

Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке коммерческой недвижимости Москвы: доля столичных объектов в объеме сделок в 2019 году составила 93% по сравнению с 91% годом ранее. Доля Санкт-Петербурга в июле-сентябре выросла до 4% против 1% за аналогичный период 2018 года. В целом за год доля Москвы в общем объеме сделок составила 87%, Санкт-Петербурга – 5%. Наиболее привлекательным сегментом остаются офисы: 74% от объема сделок в III квартале и 65% за три квартала было закрыто именно на этом рынке.

«Доля российского капитала в объеме сделок за три квартала этого года достигла 95%, что является рекордным показателем за всю историю рынка. Неудивительно, что локальные инвесторы доминируют на рынке, когда он проходит «дно» экономического цикла, – комментирует Евгений Семенов, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. – При этом сохраняется неуверенность инвесторов в отношении темпов восстановления экономики и показателей рынка недвижимости, в частности, ставок аренды и доходности, что затягивает процесс переговоров. Ряд сделок, находящихся сейчас на стадии обсуждения, были отложены с прошлого года, и мы ожидаем их закрытия в 2018 -2019 годах. По прогнозам экспертов JLL, инвестиционная активность на рынке

коммерческой недвижимости будет постепенно восстанавливаться, в частности, со стороны зарубежных игроков, которые продолжают участвовать в переговорах о покупке объектов».

Ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, становятся менее показательными из-за растущего числа договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях – как новых, так и перезаключённых. Тем не менее они дают институциональным инвесторам инструмент для сравнения рынков недвижимости. В Cushman & Wakefield оценка ставок капитализации остаётся неизменной в течение двух последних кварталов.

### **Выводы**

Волатильность рынка недвижимости всегда была самой низкой, и она оставалась привлекательной для инвестиций в условиях политической и экономической нестабильности. Серьезных угроз для его развития в нынешней ситуации нет. Это делает инвестиции в недвижимость прекрасным "защитным" активом.

**Обзор подготовлен компанией Jones Lang LaSalle.**

## **4.2. Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области**

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); объема платных услуг – на 1 процент (4 место); объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) – на 26,5 процента (6 место); уровня среднемесячной заработной платы – на 8,8 процента (в реальном выражении – на 4,5 процента); среднесписочной численности работников – на 4,6 процента. Уровень безработицы по методологии Международной организации труда снизился и составил в среднем за год 2,7 процента от численности рабочей силы против 3,2 процента в 2017 году. Промышленное производство По итогам 2018 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 110,2 процента, в том числе в добыче полезных ископаемых – 109 процентов, обрабатывающих производствах – 110,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 102,2 процента, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 108,5 процента. Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 858,8 млрд. рублей. 2 Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост которых в 2018 году составил 8,4 процента, объем отгруженной продукции – 13,6 млрд. рублей. Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – около 87 процентов, или 2 482,7 млрд. рублей). Положительная динамика промышленного производства наблюдалась практически во всех обрабатывающих отраслях, за исключением производства мебели (снижение относительно 2017 года на 13,4 процента) и кокса (снижение на 0,4 процента). По сравнению с 2017 годом значительный рост отмечался в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,9 раза), прочих

транспортных средств и оборудования (в 1,7 раза), одежды (в 1,6 раза), а также в производстве напитков (на 20,8 процента), резиновых и пластмассовых изделий (на 20,5 процента), прочих готовых изделий (на 18,9 процента), электрического оборудования (на 18,1 процента), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 15,9 процента), бумаги и бумажных изделий (на 15,3 процента). В 2018 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 292,5 млрд. рублей, в том числе 163,9 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 100,6 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 28 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива. При этом производство, передача и распределение электроэнергии выросло на 2,2 процента, пара и горячей воды, кондиционирование воздуха – на 3,2 процента. По итогам 2018 года в Московской области произведено 19,8 млрд. кВт-ч электроэнергии (из них свыше 90 процентов тепловыми электростанциями), 68,4 млн. Гкалорий – тепловой энергии (из них 75,8 процента отпущено котельными). Объем выполненных работ и услуг в 2018 году по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 70 млрд. рублей, из них по забору, очистке и распределению воды – 16,8 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 13,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 38,4 млрд. рублей. Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2018 году относительно предыдущего года выросли на 4,2 процента.

3 Инвестиции По итогам 2018 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2017 года вырос на 22,7 процента и составил 897,8 млрд. рублей. В рейтинге субъектов Московская область по итогам года заняла 4 место, опередив г. Санкт-Петербург (747,4 млрд. рублей) и Республику Татарстан (629,7 млрд. рублей). По данным Единой автоматизированной системы Перечень инвестиционных проектов на конец года на территории Московской области реализуется свыше 1,2 тыс. инвестиционных проектов на общую сумму запланированных инвестиций 591,6 млрд. рублей, на территории муниципальных образований Московской области привлечено нарастающим итогом 417 организаций-инвесторов. В настоящее время на территории Московской области создано 80 многопрофильных индустриальных парков, технопарков и промышленных площадок, в том числе 3 особых экономических зоны, 58 индустриальных парков, 13 технологических парков, 6 промышленных площадок.

Строительство В 2018 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 445,4 млрд. рублей, что на 18,2 процента выше уровня предыдущего года. За прошедший год на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15 млн. кв. метров. Общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно 2017 года на 3,2 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,7 млн. кв. метров (или 42,3 процента) введено за счет средств населения. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений в домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов построенных населением) составила 44,9 тыс. рублей, в том числе в городах – 44,6 тыс. рублей, в сельской местности – 54,1 тыс. рублей. В рамках действующих договоров о комплексном развитии застроенных территорий в 2018 году осуществлено расселение 19,3 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилищного фонда (7,5 тыс. кв. метров ветхого и 11,8 тыс. кв. метров аварийного жилья). Цены производителей на строительную продукцию по итогам года выросли относительно 2017 года на 3,4 процента.

Потребительский рынок Торговля является одной из основных составляющих экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2016 года). На конец 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 4 17,9 тыс. хозяйствующих субъектов и 23 тыс. объектов торговли. Оборот розничной торговли Московской области в 2018 году составил 2,3 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,8 трлн. рублей), а по темпам роста входит в тройку лидеров, опережая гг. Москва и Санкт-Петербург (102,8 процента и 102,3 процента соответственно). В общем объеме

оборота розничной торговли 77,8 процента приходилось на крупные организации, 11,8 процента – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3 процентов – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,8 процента – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3 процента – на розничные рынки и ярмарки. В товарной структуре оборота 54,4 процента занимали непродовольственные товары (рост относительно 2017 года на 10,4 процента) и 45,6 процентов – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 4,9 процента). На рынке платных услуг на протяжении всего отчетного года также прослеживалась положительная динамика. По итогам года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 483,6 млрд. рублей, что на 1 процент выше уровня 2017 года. Наибольшая доля в структуре услуг приходилась на коммунальные (31,7 процента от общего объема), 15,1 процента – на бытовые, 12,8 процента – на жилищные и 10,9 процента – на транспортные услуги. Относительно 2017 года наибольший рост объема платных услуг (в сопоставимых ценах) отмечен в области образования (на 27 процентов), в сфере юридических услуг (на 21,7 процента), гостиничной сфере (рост на 20,8 процента), на 14,5 процента больше предоставлено медицинских услуг, на 9,6 процента – услуг учреждений физической культуры и спорта. По сравнению с 2017 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 4,1 процента, в том числе продукты питания подорожали на 2,3 процента, непродовольственные товары – на 5,4 процента, услуги – на 4,8 процента. Внешняя торговля По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2018 году составил 34 851 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 15,2 процента. Экспорт товаров из Московской области составил 7 076 млн. долларов США (рост к 2017 году на 7,5 процента), в том числе в государства СНГ – 3 513,1 млн. долларов США (рост на 7,4 процента), страны дальнего зарубежья – 3 562,9 млн. долларов США (рост на 7,6 процента). Импорт товаров в Московскую область составил 27 775 млн. долларов США (рост к 2017 году на 17,3 процента), в том числе из государств СНГ – 2 805,5 млн. долларов США (рост на 15,2 процента), стран дальнего зарубежья – 24 969,5 млн. долларов США (рост на 17,6 процента). По сравнению с 2017 годом отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. импорт преобладает над экспортом) выросло на 3 607,6 млн. долларов США (или на 21,1 процента) и сложилось в размере 20 699,1 млн. долларов США. Сельское хозяйство Прирост сельскохозяйственного производства в 2018 году относительно предыдущего года составил 3,1 процента. По итогам 2018 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 90,6 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 46,1 млрд. рублей (рост на 5,1 процента), животноводства – 44,5 млрд. рублей (рост на 1,3 процента). Наибольшие объемы производства приходились на сельскохозяйственные организации (60,1 млрд. рублей, или 66,3 процента от общего объема) и на хозяйства населения – 31,2 процента (или 28,2 млрд. рублей). Крестьянскими хозяйствами и индивидуальными предпринимателями производится около 2,5 процента, или 2,3 млрд. рублей. За 2018 год хозяйствами всех категорий произведено 650,5 тыс. тонн молока (100,4 процента к уровню 2017 года), 308,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (102,1 процента), 138,5 млн. штук куриных яиц (99,4 процента). поголовье крупного рогатого скота на конец 2018 года составило 206 тыс. голов (96,6 процента к 2017 году), из него коров – 96,3 тыс. голов (96,9 процента), свиней – 329 тыс. голов (102,5 процента), овец и коз – 65,3 тыс. голов (102,6 процента), птицы – 12,5 млн. голов (117,8 процента). Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 6 817 килограммов против 6 703 килограмма в 2017 году, средняя яйценоскость курицы-несушки – 255 яиц против 252 яиц. Валовой сбор картофеля составил 604,8 тыс. тонн (на 2,6 процента ниже уровня предыдущего года), зерновых и зернобобовых культур – 369,3 тыс. тонн (на 3,4 процента ниже уровня предыдущего года), овощей – 534 тыс. тонн (рост на 3,9 процента). В целях развития сельского хозяйства в 2018 году создано, реконструировано (модернизировано) свыше 60 предприятий АПК с общим объемом инвестиций не менее 36,5 млрд. рублей, создано более 1,4 тыс. новых рабочих мест. Уровень жизни населения По итогам 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 50 722,8 рубля, что выше уровня 2017 года на 8,8 процента. В реальном выражении (с учетом индекса потребительских

цен) ее рост составил 104,5 процента. На протяжении шести лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители 6 которых получают соответствующие надбавки за условия проживания. Традиционно наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (70 377,5 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (70 268,8), в организациях по транспортировке и хранению (63 563,5 рубля), добыче полезных ископаемых (61 868,4 рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в деятельности в области информации и связи (56 776 рублей), в производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (56 007,1 рубля), в здравоохранении (51 647,7 рубля), в обрабатывающих производствах (50 980,1 рубля). Величина прожиточного минимума на душу населения в III квартале 2018 года составила 12 181 рубль (снижение относительно II квартала 2018 года на 38 рублей), в том числе трудоспособного населения – 13 496 рублей, пенсионеров – 9 100 рублей, детей – 11 925 рублей. Труд и занятость Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,2 млн. человек. Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в 2018 году составляла 2,2 млн. человек, что на 4,6 процента выше 2017 года. Из общей численности работников 18,2 процента заняты в обрабатывающих отраслях, 18,3 процента – в торговле, 9,2 процента – в образовании, 8,4 процента – в транспортировке и хранении грузов, 7,8 процента – в здравоохранении и социальных услугах, 6,7 процента – в области профессиональной, научной и технической деятельности. В среднем за 2018 год в Московской области численность безработных по методологии Международной организации труда составила 110,4 тыс. человек. При этом уровень общей безработицы остается одним из самых низких в стране – 2,7 процента (5 место после гг. Москва и Санкт-Петербург, Ямало-Ненецкого и Ханты-Мансийского автономных округов; в среднем по России – 4,8 процента). Также улучшился уровень регистрируемой безработицы – на конец декабря значение показателя составило 0,47 процента против 0,55 процента в аналогичном периоде прошлого года, что значительно ниже среднероссийского значения – 0,9 процента. На регистрационном учете в органах службы занятости Московской области на конец декабря 2018 года состояло 18,9 тыс. безработных, что на 13,4 процента, или на 2,9 тыс. человек, ниже уровня 2017 года.

#### ***4.3. Анализ рынка недвижимости Московского региона (Московской области)***

В III-м кв-ле 2019 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил 1,4 млрд долларов, что более чем в два раза превышает объем сделок в аналогичном периоде 2018 года (673 млн долларов). Такие данные приведены в оценке компании JLL. Результат в целом за первые девять месяцев увеличился на 71% по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года и составил около 3 млрд долларов.

«Постепенное восстановление экономических показателей, стабилизация на рынке недвижимости и укрепление рубля позитивно влияют на уверенность инвесторов. Стоимость объектов коммерческой недвижимости сегодня является достаточно привлекательной, а стабильность финансовых рынков создает более комфортные условия для покупателей. В то же время необходимо отметить, что в структуре сделок сегодня доминируют не денежные транзакции, а различные варианты реструктуризации долга, в частности, смена владельцев объектов, что характерно для начала восстановления экономики. В прошедшем квартале на долю таких сделок пришлось около 60% от общего объема, – комментирует Владимир Пантюшин, начальник отдела исследований компании JLL. – Также стоит обратить внимание на активность компаний с участием государства, сделки с которыми составляют 18% в объеме транзакций за год».

По прогнозу экспертов JLL, объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости в 2019 году может достичь 4 млрд долларов, увеличившись на 74% по сравнению с предыдущим годом, хотя риски снижения данного показателя остаются.

*\* Инвестиционные сделки, исключая покупку земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.*

Инвесторы продолжают фокусироваться на рынке коммерческой недвижимости Москвы: доля столичных объектов в объеме сделок в III-м кв-ле 2019 года составила 13% по сравнению с 11% годом ранее. Доля Санкт-Петербурга в 2018 году выросла до 4% против 1% за аналогичный период 2017 года. В целом за год доля Москвы в общем объеме сделок составила 87%, Санкт-Петербурга – 5%. Наиболее привлекательным сегментом остаются офисы: 74% от объема сделок в IV квартале и 65% за год было закрыто именно на этом рынке.

«Доля российского капитала в объеме сделок за год 2018 года достигла 95%, что является рекордным показателем за всю историю рынка. Неудивительно, что локальные инвесторы доминируют на рынке, когда он проходит «дно» экономического цикла, – комментирует Евгений Семенов, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL. – При этом сохраняется неуверенность инвесторов в отношении темпов восстановления экономики и показателей рынка недвижимости, в частности, ставок аренды и доходности, что затягивает процесс переговоров. Ряд сделок, находящихся сейчас на стадии обсуждения, были отложены с прошлого года, и мы ожидаем их закрытия в 2017-2018 годах. По прогнозам экспертов JLL, инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости будет постепенно восстанавливаться, в частности, со стороны зарубежных игроков, которые продолжают участвовать в переговорах о покупке объектов».

Ставки капитализации, применимые к объектам с долларовым денежным потоком, становятся менее показательными из-за растущего числа договоров, оперирующих арендной ставкой, номинированной в рублях – как новых, так и перезаключённых. Тем не менее они дают институциональным инвесторам инструмент для сравнения рынков недвижимости. В Cushman & Wakefield оценка ставок капитализации остаётся неизменной в течение двух последних кварталов.

**Ценообразующие факторы.** Одними из основополагающими ценообразующими факторами на текущий момент выявленными оценщиками, являются:

- площадь помещений;
- класс помещений;
- назначение (производственно-складское, жилое, коммерческое);
- использование (Поскольку все помещения взяты коммерческого назначения, рассматриваются использование только для коммерческих целей – помещения свободного назначения, офис, торговые, общепит, торговые, развлекательные и бизнес центры);
- Местоположение (город, поселок городского типа (ПГТ) или микрорайон (МКР), село, поселок, деревня);
- Расположение (расположение помещений согласно здания в котором оно расположено)
- качество отделки;
- материал стен.

### **Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости г. Мытищи.**

Мытищи – город Московской области, расположенный на Северо-Востоке Московского региона. Город Мытищи примыкает к г. Москве в районе Ярославского и Осташковского шоссе. Мытищи находится в первой пятёрке городов Московской области по численности населения (около 200 тыс. жителей). Следует отметить постоянное увеличение населения города, что положительно сказывается на перспективности строительства объектов коммерческого назначения. В продолжение обзора коммерческой недвижимости Мытищи, следует упомянуть бизнес – центры города, такие как:

- БЦ «Горизонт»(общая площадь: 11 000 кв.м.);
- БЦ «Волковский» (общая площадь: 13 200 кв.м.);
- БЦ «Бриз» (общая площадь: 5 200 кв.м.);
- «Офисный центр «Содружество»;
- «Офисный центр «Разумихин»;
- БЦ «Эдельвейс»;
- БЦ «Мытищи»(общая площадь: 13 000 кв.м.);

- «Офисный центр «Формат»(общая площадь: 15 500 кв.м.)

Торговый сегмент коммерческой недвижимости развит в городе достаточно хорошо. Следует отметить хорошую транспортную доступность объектов торговой недвижимости с точки зрения жителей прилегающих районов Москвы.

Источник: [http://rbpinfo.ru/index/obzor\\_kommercheskoj\\_nedvizhimosti\\_mytishhi\\_3\\_kvartal\\_2014\\_g/0-98](http://rbpinfo.ru/index/obzor_kommercheskoj_nedvizhimosti_mytishhi_3_kvartal_2014_g/0-98)

По мнению специалистов ООО ПФК (Профессиональное финансовое консультирование), город Мытищи находится в достаточно выгодной экономической зоне (далее ЭЗ) Московской области до ≈10 км от МКАД, но не в самом выгодном направлении, в северо-восточном направлении от Москвы, по Ярославскому ш. (М8), т.к. усредненные показатели продажи и аренды коммерческой недвижимости данной ЭЗ являются не выше среднего, в соотношении с аналогичной зоной в других направлениях, см. таблицу №20

Таблица №20

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)			
			Офисное назначение	Торговое назначение	ПСН	ПС	Офисное назначение	Торговое назначение	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный	66 300	95 300	89 000	38 700	10 600	18 100	11 700	5 300
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	83 900	107 800	95 500	43 100	10 400	18 500	12 700	5 100
	Восток	г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	79 700	116 000	87 300	43 300	10 600	18 600	12 000	4 700
	Юго-восток	г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский	82 600	126 000	105 700	40 800	10 300	19 800	13 100	4 700
	Юг	г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка	85 800	142 300	105 400	40 600	10 800	19 900	13 000	4 800
	Юго-запад	г.Москва, г.Московский; г.Одинцово	98 700	116 400	104 800	51 800	13 500	19 900	14 000	5 200
	Запад	г.Красногорск; г.Москва	84 000	122 500	108 700	47 700	12 600	20 200	14 300	5 700
	Северо-запад	г.Химки; г.Москва	89 100	127 300	104 700	45 300	11 200	21 200	12 900	4 600

Касательно нашего объекта оценки, который входит в сегмент рынка «Офисного назначения», средние показатели продажи за кв.м. равны 83900 рублей, аренда кв.м. в год 10400 рублей.

**Продажа.** Цена предложения коммерческой недвижимости на рынке купли-продажи, в сегменте офисного назначения, в ЭЗ в которой расположен объект оценки, имеет следующие показатели минимального и максимального значения – 38900 рублей за кв.м. и соответственно 130000 рублей за кв.м.

**Аренда.** Цена предложения коммерческой недвижимости на рынке аренды, в сегменте офисного назначения, в ЭЗ в которой расположен объект оценки, имеет следующие показатели минимального и максимального значения – 5600 рублей за кв.м. в год, и соответственно 14200 рублей за кв.м. в год.

*Источник: Сводный обзор стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам II квартала 2019 года. См.ссылка: [http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/%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\\_2%D0%BA%D0%B22019\\_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf](http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/07/%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_2%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf)*

### **Тенденции и прогнозы.**

Рынок коммерческой недвижимости 2018 -2019 гг. станет во многом показательным для России в целом. Кризис станет основным фактором ухода мелких игроков и непрофессионалов. Некачественные объекты с высокой степенью вероятности будут закрыты..

По итогам 2019 года ожидать существенных изменений не стоит. Очень многое будет зависеть от макроэкономических условий. Если ситуация в мире сохранится, то в 2019 года основная тенденция будет заключаться в сокращении инвестиционного объёма, а также точечном приобретении больших объектов. Многим компаниям придется пересмотреть стратегию управления.

На рынке коммерческой недвижимости 2019 года сохранится невысокая инвестиционная активность, что касается крупных сделок. Что касается прогнозируемого уровня инвестиций, то он сохранится на уровне в 2 млрд долларов. И тому есть несколько причин: уровень доходности с коммерческой недвижимостью стремительно сокращается; инвесторы не нацелены на привлечение новых средств; экономическая нестабильность стимулирует политику сбережения и экономии; активизацию покупательской активности можно ожидать по мере достижения ценового дна.

## **4.4.Ценообразующие факторы на рынке аренды и продажи Объекта -оценки.**

### **4.4.1.Ценообразующие факторы на рынке продажи Объекта оценки.**

В данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии) влияют на стоимость объектов коммерческого назначения при продаже в г. Москве. Другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости нежилых помещений от ценообразующих факторов определялась с использованием регрессионных моделей . Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 21 объектов –аналогов выставленных на продажу на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1м2 нежилых помещений. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

площадь помещений;

класс помещений;

назначение ( производственно-складское, жилое, коммерческое);

использование (Поскольку все помещения взяты коммерческого назначения, рассматриваются использование только для коммерческих целей – помещения свободного назначения, офис, торговые, общепит, торговые , развлекательные и бизнес центры) ;

Местоположение (город, поселок городского типа (ПГТ) или микрорайон (МКР), село, поселок, деревня);

Расположение (расположение помещений согласно здания в котором оно расположено)

качество отделки;

материал стен ;

Данные по всей выборке отражены в таблице №21

Таблица № 21

№ п/п	Наименование аналога расположенного в адм.границе Московской области, данные взяты с WWW.CIAN.RU	площадь	класс	назначение	использован ие	площадь земельного участка под застройкой, кв.м	статус зем.уч.	местополо жение	расположени е	Отделка	Материал стен	Ст-ть
1	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	722	B+	коммерческое	ТДК	1200	Собственность	МКР	9-Й ЭТАЖ ОЗС	premium	монолитно-ж/бетонные	21 990 000
2	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	890	B+	коммерческое	ТДК	1200	Собственность	МКР	8-Й ЭТАЖ ОЗС	premium	монолитно-ж/бетонные	29 990 000
3	Орехово-Зуевский городской округ, Куровское	2222,5	C	коммерческое	ПСН	25000	Собственность	ДЕРЕВНЯ	ОЗС	standart-69	кирпич	19 500 000
4	Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 1	4352	A+	коммерческое	ПСН	10000	Собственность	ГОРОД	ОСЗ	standart-69	кирпично-монолитные	90 000 000
5	Воскресенск, Заводская ул., 1	1253	C	коммерческое	Произв. комплекс (ПК)	11400	Собственность	ГОРОД	ОСЗ	standart-69	панельный ж/бетонные	24 000 000
6	Орехово-Зуевский городской округ, Ликино-Дулево, Коммунистическаяул., 1А	964	C	коммерческое	ПК	1000	Собственность	ПОСЕЛОК	ОСЗ	standart-69	сендвич-панели	14 000 000
7	Мытищи, мкр. Олимпийский, ул. Стрелковая, 8	168,6	C	коммерческое	ПСН	0	не установлено	МКР	1-й этаж ЖК	standart-69	кирпич	16 850 000
8	Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 9	40	C	коммерческое	офисное	1800	Собственность	МКР	ОЗС	standart-69	кирпич	1 300 000
9	Павловский Посад городской округ, Кузнецы деревня	1394	C	коммерческое	ПСН	0	не установлено	ДЕРЕВНЯ	ОСЗ	standart	кирпично-монолитные	35 500 000
10	Орехово-Зуево, мкр. Карболит, ул. Крупской, 19	592	C	коммерческое	Торговое	0	не установлено	МКР	Цокольный этаж жилого дома	standart-69	панельный ж/бетонные	73 260 000

11	Мытищи, мкр. Леонидовка, Хлебозаводская ул., 4	474	С	коммерческое	административное	0	не установлено	МКР	4-й этаж ОСЗ	standart	панел	19 800 000
12	Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 9	625	С	коммерческое	ПСН	1800	Собственность	МКР	1-й этаж ОСЗ	standart	кирпич	37 500 000
13	Жуковский, мкр. Гудкова, ул. Гудкова, 2А	71,1	С	коммерческое	офисное	1600	Собственность	МКР	3-й этаж ОСЗ	standart-69	ж/б панели	6 600 000
14	Королев, мкр. Новые Подлипки, ул. Калининградская, 12	443	С	коммерческое	офисное	500	Собственность	МКР	1-й этаж ОСЗ	standart	кирпич	31 010 000
15	Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	952,9	С	коммерческое	офисное	700	не установлено	МКР	1-й этаж ОСЗ	standart	кирпич	70 000 000
16	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Опанасенко, 5к1	159	В	коммерческое	офисное	0	не установлено	МКР	1-й этаж ЖК	standart	монолитно-ж/бетонные	11 700 000
17	Королев, Пионерская ул., 1	1785,3	С	коммерческое	офисное	0	не установлено	ГОРОД	7-й этаж Адм.здания	standart	монолитно-ж/бетонные	99 984 885
18	Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 52	321	С	коммерческое	офисное	0	не установлено	МКР	ОСЗ	standart	кирпич	36 000 000
19	Королев, мкр. Подлипки, ул. Калинина, 6Б	16	А	коммерческое	офисное	3000	ПДА	МКР	4-й этаж ТОЦ	premium	кирпично-монолитные	1 550 000
20	Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 20	81,8	С	коммерческое	офисное	0	не установлено	МКР	1-й этаж ЖК	без отделки	монолитно-ж/бетонные	10 225 000
21	Мытищи, мкр. 17, ул. Колпакова, 44а	511	С	коммерческое	административное	2648	ПДА	МКР	2-й этаж ОСЗ	standart	панели ж/б	22 500 000

Как мы видим из таблица №22 большинство рассматриваемых факторов являются качественными / Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица № 22

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Общая площадь помещений	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Класс	Шкала качественных оценок 1-5	1 - С; 2 - В; 3 - В+; 4 - А; 5 - А+;	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)
3	Назначение	Шкала качественных оценок 1-3	1-жилое; 2- производственно-складское; 3- коммерческое;	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)
4	Использование	Шкала качественных оценок 1-6	1-производственно-складские; 2-ПСН; 3-офисное, административное; 4-торговое; 5-общепит (кафе, рестораны, фаст-фуд) 6- ТЦ, БЦ, ТРЦ, РЦ, ЖК	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)
5	Площадь земельного участка	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
6	Правовой статус земельного участка	Шкала качественных оценок 1-5	0- право владения и распоряжения не установлено; 1- право краткосрочной аренды (ПКА); 2- право среднесрочной аренды (ПСА); 3- право долгосрочной аренды (ПДА); 4- собственность;	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)
7	Местоположение объекта аналога относительно градации населённого пункта	Шкала качественных оценок	1 – деревня; 2 – посёлок; 3 – село; 4 – посёлок городского типа; 5 – город.	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области
8	Расположение	Шкала	1-помещения расположенные на	п.4.3. Анализ

		качественны х оценок 1-5	территориях предприятия; 2-цокольный этаж, 1-й этаж здания; 3-помещения расположенные в административных зданиях, БЦ и ТЦ; 4-пристроенные помещения; 5- ОСЗ ;	рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)
9	Качество отделки	Шкала качественны х оценок 1-5	0-без отделки; 1- standart-69; 2-econom; 3- standart; 4- premium; 5-de luxe;.	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)
10	Материал стен	Шкала качественны х оценок 1-3	1- деревянные, металлические панели типа «сэндвич»; 2-ж/бетонные панели, блоки; 3-кирпичные; 4-монолитно-железобетонные, кирпичные;	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)

В таблице №23 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

Таблица № 23

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i> аналога расположенного в адм. границе Московской области данные взяты с WWW.CIAN.RU	<i>площадь</i>	<i>класс</i>	<i>назначение</i>	<i>использование</i>	<i>Площадь зем. уч.</i> <i>сот.</i>	<i>статус зем. уч.</i>	<i>местоположение</i>	<i>расположение</i>	<i>отделка</i>	<i>материал стен</i>	<i>Цена</i> <i>предложения</i> <i>1м2, в рублях без</i> <i>учёта НДС.</i>
		X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	X <sub>3</sub>	X <sub>4</sub>	X <sub>5</sub>	X <sub>6</sub>	X <sub>7</sub>	X <sub>8</sub>	X <sub>9</sub>	X <sub>10</sub>	Y
1	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	722	3	3	6	1200	4	4	3	4	4	48 463
2	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	890	3	3	6	1200	4	4	3	4	4	33 697
3	Орехово-Зуевский городской округ, Куровское	2222,5	1	3	2	25000	4	1	5	1	3	8 774
4	Орехово-Зуево, ул. Дзержинского, 1	4352	5	3	2	10000	4	5	5	1	4	20 680
5	Воскресенск, Заводская ул., 1	1253	1	3	1	11400	4	5	5	1	2	19 154
6	Орехово-Зуевский городской округ, Ликино- Дулево,	964	1	3	1	1000	4	2	5	1	1	14 523

	Коммунистическая ул., 1А											
7	Мытищи, мкр. Олимпийский, ул. Стрелковая, 8	168,6	1	3	2	0	0	4	2	1	3	99 941
8	Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 9	40	1	3	3	1800	4	4	5	3	3	32 500
9	Павловский Посад городской округ, Кузнецы деревня	1394	1	3	2	0	0	1	5	2	4	25 466
10	Орехово-Зуево, мкр. Карболит, ул. Крупской, 19	592	1	3	4	0	0	4	2	1	2	123 750
11	Мытищи, мкр. Леонидовка, Хлебозаводская ул., 4	474	1	3	3	0	0	4	3	1	2	41 772
12	Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 9	625	1	3	2	1800	4	4	2	1	3	60 000
13	Жуковский, мкр. Гудкова, ул. Гудкова, 2А	71,1	1	3	3	1600	4	4	3	1	2	92 827
14	Королев, мкр. Новые Подлипки, ул. Калининградская, 12	443	1	3	3	500	4	4	2	3	3	70 000
15	Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	952,9	1	3	3	700	0	4	2	3	3	73 460
16	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Опанасенко, 5к1	159	2	3	3	0	0	4	2	3	4	73 585
17	Королев, Пионерская ул., 1	1785,3	1	3	3	0	0	5	3	3	4	56 005
18	Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 52	321	1	3	3	0	0	4	5	3	3	107 784
19	Королев, мкр. Подлипки, ул. Калинина, 6Б	16	4	3	3	3000	3	4	3	4	4	96 875
20	Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 20	81,8	1	3	3	0	0	4	2	0	4	125 000
21	Мытищи, мкр. 17, ул. Колпакова, 44а	511	1	3	3	2648	3	4	3	3	2	44 031

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной  $x_i$  ( $1 \leq i \leq 11$ ) и результирующим показателем  $Y$ . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (назначение, использование, район расположения, местоположение, расположение, качество отделки, материал стен). Показатель – «назначение» не рассматривался, поскольку все аналоги взяты коммерческого назначения, а при одинаковых показателях модель не работает.

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении №1 (табл.9,10,11,12,13,14,15,16,17) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №24

Таблица № 24

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Общая площадь помещений	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,7523	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.8
2	Класс	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,7232	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.1
3	назначение	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	<b>Не проверялся, из-за отсутствия аналогов отличного друг от друга назначения. (см. табл.23)</b>		
4	использование	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8452	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.5
5	местоположение	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8117	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.3
6	Расположение	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8723	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.6
7	Качество отделки	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,9017	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.7
8	Площадь земельного участка	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,8160	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.9
9	Правовой статус земельного участка	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8393	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.2
10	Материал стен	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{x_1x_2} = 1 - \frac{6 \sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,1688	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.12

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, в различной степени влияет на значение стоимости объектов и следовательно, все они будут включены в регрессивную модель при определении рыночной стоимости нежилых помещений. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной стоимости нежилых помещений будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. (см. раздел 6 данного отчёта).

#### 4.4. 2. Ценообразующие факторы на рынке аренды объекта оценки.

Поскольку, как было принято ранее (см. раздел 2 и 3 данного отчёта) объектом оценки является нежилые помещения, то в данном разделе рассмотрим, какие основные факторы (критерии)

вливают на стоимость аренды 1м<sup>2</sup> в год, другими словами определим основные ценообразующие факторы.

Зависимость стоимости аренды 1 м<sup>2</sup> в год от ценообразующих факторов определялась с использованием регрессионных моделей. Для этого на начальном этапе анализа, была сформирована выборка из 33 аналогов сдаваемых в аренду помещений на момент оценки.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней стоимости 1м<sup>2</sup> в год.

Кроме того, в распоряжении Оценщика имеется информация о следующих факторах:

площадь помещений;

класс помещений;

назначение ( производственно-складское, жилое, коммерческое);

использование ( Поскольку все помещения взяты коммерческого назначения, рассматриваются

использование только для коммерческих целей – ПСН, офис, торговые, общепит) ;

Местоположение (город, ПГТ или МКР, село, поселок, деревня) ;

расположение ;

качество отделки;

операционные расходы ;

Вся вышеперечисленная информация приведена в табл.№25

Таблица № 25

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование аналога расположенного в адм.границе г. Москвы, данные взяты с WWW.CIAN.RU</i>	<i>Площадь, м²</i>	<i>класс</i>	<i>назначение</i>	<i>использование</i>	<i>местоположение</i>	<i>расположение</i>	<i>отделка</i>	<i>операционные затраты,</i>	<i>цена аренды, руб. в месяц, без учета НДС</i>	<i>цена аренды, руб. за м2 в год</i>
1	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	13500	A	коммерческое	офисное	город	6-й этаж БЦ	premium	не входят	11 250 000	10 000
2	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	2716,5	B+	коммерческое	офисное	город	5-й этаж БЦ	premium	входят	2 942 875	13 000
3	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 23	600	C	коммерческое	административное	МКР	1-й этаж административного здания	standart 69	входят	540 000	10 800
4	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 23	1200	C	коммерческое	административное	МКР	1-й этаж административного здания	standart 69	входят	1 080 000	10 800
5	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Веры Волошиной, 12/30	1603	A	коммерческое	офисное	МКР	14 -й этаж БЦ	premium	не входят	1 402 625	10 500
6	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	B+	коммерческое	офисное	город	8-й этаж БЦ	premium	не входят	2 249 775	9 999
7	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	B+	коммерческое	офисное	город	10-й этаж БЦ	premium	не входят	2 249 775	9 999

8	Мытищи, Центральная ул., 11	2700	B+	коммерческое	офисное	город	9-й этаж БЦ	premium	не входят	249 775 <sup>2</sup>	9 999
9	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	B+	коммерческое	офисное	город	5-й этаж БЦ	premium	не входят	812 500 <sup>2</sup>	12 500
10	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	11385	A	коммерческое	офисное	город	11-й этаж БЦ	premium	входят	859 375 <sup>11</sup>	12 500
11	Мытищи, Олимпийский просп., 48	870,3	B+	коммерческое	офисное	город	2-й этаж Административного здания	standart	входят	591 804	8 160
12	Мытищи, ул. Воронина, 15с1	1200	C	коммерческое	Производственно складское	город	3-й этаж Произв. складское здание	standart 69	входят	080 000 <sup>1</sup>	10 800
13	Жуковский, ул. Наркомвод, 22/4	1500	A	коммерческое	административное	город	2-й этаж Административного здания	standart	входят	600 000	4 800
14	Подольск городской округ, НКН-Строй территория	600	A	коммерческое	Складской комплекс	поселок	3-й этаж Произв. складское здание	без отделки	входят	375 000	7 500
15	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 2	100	B+	коммерческое	офисное	МКР	2-й этаж БЦ	premium	входят	100 000	12 000
16	Мытищи, мкр. 10, Новомытищинский просп., 76	326,7	C	коммерческое	офисное	МКР	2-й этаж ОСЗ	standart	не входят	180 339	6 624

17	Одинцово, Акуловская ул., 2а	14,6	А	коммерческое	офисное	город	4-й этаж БЦ	de luxe	входят	20 046	16 476
18	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Семашко, 10к1	160	С	коммерческое	административное	МКР	1-й этаж жилого дома	без отделки	не входят	144 960	10 872
19	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 19	200	А+	коммерческое	офисное	МКР	4-й этаж БЦ	de luxe	входят	275 000	16 500
20	Мытищи, ш. Волковское, 23Ас5	100	А	коммерческое	административное	город	1-й этаж административного здания	standart	входят	80 000	9 600
21	Мытищи, ш. Волковское, 5ас1	108	В+	коммерческое	офисное	город	5-й этаж БЦ	standart	входят	113 400	12 600

Как мы видим из таблицы №26 большинство рассматриваемых факторов являются качественными . Для перевода качественных характеристик в количественные использовалось несколько методов.

Таблица № 26

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	метод	Ранжирование	Основание для ранжирования
1	Общая площадь помещений	Преобразование не требуется	Количественные показатели	
2	Класс	Шкала качественных оценок 1-5	1- С; 2-В ; 3- В+; 4- А; 5-А+;	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости и Московской области
3	Назначение	Шкала качественных оценок 1-3	1-жилое; 2- производственно-складское; 3- коммерческое;	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости и Московской области
4	Использование	Шкала качественных оценок 1-5	1-складское; 2-ПСН 3-административное; 4-торговое, офисное; 5- общепит (кафе, рестораны, фаст-фуд); 6-БЦ, ТРЦ, ТДК и т.п.	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости и Московской области
5	Местоположение объекта аналога относительно градации населённого пункта	Шкала качественных оценок	1 – деревня; 2 – посёлок; 3 – село; 4 – посёлок городского типа, мкр; 5 – город.	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости и Московской области
6	Расположение	Шкала качественных оценок 1-5	1-помещения расположенные на территориях предприятия; 2-цокольный этаж, 1-й этаж здания; 3-помещения расположенные в бизнес -центрах и ТЦ; 4-пристроенные помещения; 5- ОСЗ ;	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости и Московской области
7	Качество отделки	Шкала качественных оценок 1-5	0-без отделки 1- standart-69; 2-econom; 3 standart; 4- premium; 5-de luxe;.	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости и Московской области

8	Операционные затраты	Метод кодирования	0-не входят 1-входят	п.4.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости и Московской области
---	----------------------	-------------------	-------------------------	--

В таблице №27 преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде:

Таблица № 27

№ п/п	Наименование аналога расположенного в адм.-границе г. Москвы, данные взяты с WWW.CIAN.RU	площадь	класс	назначение	использование	местоположение	расположение	отделка	операционные затраты,	Ст-ть аренды 1 м2 в год, без учёта НДС
		X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	X <sub>3</sub>	X <sub>4</sub>	X <sub>6</sub>	X <sub>7</sub>	X <sub>8</sub>	X <sub>9</sub>	Y
1	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	1350 0	4	3	4	5	3	4	0	10000
2	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	2716, 5	3	3	4	5	3	4	1	13000
3	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 23	600	1	3	3	4	2	1	1	10 800
4	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 23	1200	1	3	3	4	2	1	1	10 800
5	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Веры Володиной, 12/30	1603	4	3	4	4	3	4	0	10 500
6	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	3	3	4	5	3	4	0	9 999
7	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	3	3	4	5	3	4	0	9 999

8	Мытищи, Центральная ул., 11	2700	3	3	4	5	3	4	0	9 999
9	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	3	3	4	5	3	4	0	12 500
10	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	1138 5	4	3	4	5	3	4	1	12 500
11	Мытищи, Олимпийский просп., 48	870,3	3	3	4	5	2	3	1	8 160
12	Мытищи, ул. Воронина, 15с1	1200	1	3	1	5	1	1	1	10 800
13	Жуковский, ул. Наркомвод, 22/4	1500	4	3	3	5	2	3	1	4 800
14	Подольск городской округ, НКН- Строй территория	600	4	3	1	2	1	0	1	7 500
15	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 2	100	3	3	4	4	3	4	1	12 000
16	Мытищи, мкр. 10, Новомигищинс кий просп., 76	326,7	1	3	4	4	3	3	0	6 624
17	Одинцово, Акуловская ул., 2а	14,6	4	3	4	5	3	5	1	16 476
18	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Семашко, 10к1	160	1	3	3	4	2	0	0	10 872

19	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 19	200	5	3	4	4	3	5	1	16 500
20	Мытищи, ш. Волковское, 23Ас5	100	4	3	3	5	2	3	1	9 600
21	Мытищи, ш. Волковское, 5ас1	108	3	3	4	5	3	3	1	12 600

Далее была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной  $x_i$  ( $1 \leq i \leq 9$ ) и результирующим показателем  $Y$ . Для этого были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (местоположения, расположение, класс, использование, качество отделки, округ) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость объекта) и двухуровневым ранговым фактором «операционные затраты». Показатель – «назначение» не рассматривался, поскольку все аналоги взяты коммерческого назначения, а при одинаковых показателях модель не работает.

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel. Расчёты данных показателей даны в Приложении 1 (табл. № 10,11,12,13,14,15,16) данного отчёта. Результаты данного анализа приведены в таблице №28.

Таблица № 28

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора (критерия)	Расчётный показатель	Расчетная формула	Критерии	Значение показателя	Вывод	Примечание
1	Общая площадь помещений	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	-0,802	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.15
2	Класс	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8954	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.10
3	назначение	коэффициент корреляции	$\hat{r}_{yx} = \frac{\overline{xy} - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\hat{\sigma}_x \cdot \hat{\sigma}_y}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	<b>Не проверялся, из-за отсутствия аналогов отличного друг от друга назначения. (см. табл.27)</b>		
4	использование	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6643	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.11
5	местоположение	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{s_{12}} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_{1j} - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6612	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.12

6	Расположение	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_j Y_j} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_j - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,6701	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.13
7	Качество отделки	коэффициент ранговой корреляции Спирмина	$\hat{\rho}_{R_j Y_j} = 1 - \frac{\sum_{j=1}^n (R_j - R_{2j})^2}{n^3 - n}$	(-1;1) чем ближе к 1 тем теснее связь	0,8966	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.14
8	Операционные затраты	однофакторный дисперсионный анализ	$F_{расч} = \frac{\frac{1}{m-1} \sum_{j=1}^m n_j (\bar{X}_j - \bar{X})^2}{\frac{1}{n-m} \sum_{j=1}^m (n_j - 1) \hat{\sigma}_j^2}$	Fрасч.>Fкрит	14,81>4,38	Зависимость имеется	Приложение №1 табл.16

Таким образом, в результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, в различной степени влияет на значение стоимости объектов, и следовательно, все они будут включены в регрессивную модель при определении рыночной стоимости аренды 1м2в год. Анализ возможного диапазона корректировок в данном случае не приводился поскольку определение рыночной аренды будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. ( см. раздел 6 данного отчёта).

#### РЕЗЮМЕ:

1. в 2019 году в позиционировании скачок цен замечен не был, но шаг торгов составил от 10 до 20% от стоимости недвижимости.

Традиционно самая дорогая недвижимость в Московской области до ≈10 км от МКАД, самая низкая стоимость за кв.м. недвижимости за пределами МБК (А-108). На сегодняшний день стоимость 1 кв.м. помещений офисного назначения варьируется от 10200 руб. - 150000 рублей за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются: площадь помещений, использование, местоположение, расположение качество отделки, материал стен назначение. В структуре спроса на коммерческие помещения по общей площади лидирующее положение по-прежнему занимают помещения до 100м2, доля которых на рынке составляет 38%. На втором месте помещения площадью от 150-300м2, их доля – 30%, доля помещений площадью от 100-150м2– 24%, доля помещений площадью свыше 300 м2 -10%. В структуре предложения коммерческих помещений по общей площади лидирующее положение по-прежнему так же занимают помещения до 100м2, доля которых на рынке составляет 62%. На втором месте помещения площадью от 100-150м2, их доля – 76%, доля помещений площадью от 150-300м2– 70%, доля помещений площадью свыше 300 м2 -90%.

Что касается структуры спроса и предложения на рынке нежилых помещений в зависимости от их использования, то здесь наблюдается следующая картина. Лидирующее положение в структуре спроса по-прежнему занимают офисные помещения, доля которых на рынке составляет 21%. На втором месте производственно-складские помещения, их доля – 31%, доля торговых помещений – 24%, доля прочих помещений -29%. В структуре предложения первое место занимают торговые помещения, доля которых на рынке составляет 76%. Традиционно самая дорогая недвижимость коммерческого назначения В Московском регионе находится в пределах до ≈10 км от МКАД, самая дешевая за пределами МБК (А-108).

2. Стоимость аренды помещений коммерческого назначения в Московском регионе в среднем варьируется от 2400-22800 рублей за м2 в год, в зависимости от ценообразующих факторов. Основными ценообразующими факторами являются: местоположения, расположение, класс, использование, качество отделки, назначение, операционные затраты.

Традиционно самая дорогая аренда недвижимости коммерческого назначения находится в пределах до ≈10 км от МКАД, самая дешевая за пределами МБК (А-108).

*Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Peony Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info», Swiss Appraisal, [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.unibo.ru](http://www.unibo.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.classifieds24.ru](http://www.classifieds24.ru), [www.pfagroup.ru](http://www.pfagroup.ru)*

#### **4.6. Анализ достаточности и достоверности информации.**

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года № 297г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а так же не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

*Заказчиком не была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. 1.5 Отчёта). В рамках представленных допущений, информацию, использованную Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.*

#### **5. Анализ наиболее эффективного использования.**

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования имущества, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений,

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу,

- быть финансово целесообразным, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат,

- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования применительно к объекту оценки в текущем его назначении.

#### **6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.**

##### **6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.**

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

Стоимость Объекта оценки на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{уч} + (PЗН - И_n);$$

где  $C_p$  - стоимость Объекта оценки;

$C_{уч}$  - стоимость права собственности на земельные участки;

$PЗН$  - стоимость Объекта оценки по затратному подходу, как нового, ден. ед.;

$И_n$  - величина накопленного износа, ден.ед.

### **6.1.1. Определение затрат на воспроизводство улучшений входящих в Объект оценки.**

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

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

В соответствии со стандартами оценки (ФСО 1-6) понятию восстановительной стоимости соответствует понятие затрат на воспроизводство и затрат на замещение.

В соответствии с ФСО 1 ст. 15 «*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, применявшихся на дату оценки*».

Согласно методике оценки объектов недвижимости, затратный подход включает в себя следующие пять этапов независимо от правового статуса земельного участка, на котором данный объект недвижимости расположен. То есть последовательность этапов должна соблюдаться как для объектов, расположенных на участках с зарегистрированными правами аренды или собственности, так и для объектов, расположенных на участках с незарегистрированными правами на землю. Это связано с тем, что стоимость одинаковых зданий, расположенных в разных местах, на различных по форме, площади, благоустройству и другим параметрам земельных участках, различается. Согласно методике оценки, различие между восстановительной стоимостью здания с учетом износа и степени строительной готовности и рыночной стоимостью данного здания называется стоимостью права (зарегистрированного или незарегистрированного) на земельный участок.

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наилучшего использования.

2. Оценка восстановительной стоимости улучшений с учётом степени строительной готовности.

3. Определение общего накопленного износа здания и сооружений.

4. Оценка стоимости улучшений с учетом износа.

5. Оценка общей стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земли.

*Исходя из имеющейся информации, восстановительная стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как стоимость замещения.*

### **Методы определения полной стоимости затрат на воспроизводство.**

В практике оценки используются разнообразные методы определения стоимости затрат на воспроизводство. Наиболее часто применяемыми являются:

- метод количественного анализа
- метод сравнительной стоимости единицы имущества

– метод укрупненных элементов.

Для данного отчета использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 кв. м. жилой площади, 1 куб. м. строительного объекта и т. д.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = C1n * N, \text{ где:}$$

СС – стоимость строительства;

C1п - стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости

В большинстве случаев применения этого метода для определения стоимости единицы потребительских свойств используются показатели, взятые из специальных справочников, а также ценников и прейскурантов. К нормативной базе данного метода также относятся сборники УПВС и сборники КО-ИНВЕСТ, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Преобразование опубликованной или прошедшей экспертизу первичной информации о стоимости строительства в уровень стоимости на 1 января 2010 года произведено по сборникам УПВС (*Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденные соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР*).

$$C_c = C_{1984} * I_{1984-01.2014}, \text{ где}$$

$C_c$  — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2010 года определяется на основании справочника КО-ИНВЕСТ

$C_{1984}$  — показатели стоимости строительства зданий для базового региона (Московской области), включающего в себя все прямые затраты, накладные расходы и плановые накопления в уровне сметных норм и цен 1984 г.

$I_{1984-01.2010}$  — индекс текущих цен на строительные-монтажные работы для Московской области по состоянию на 01.01.2014 по сравнению с уровнем сметных цен на 01.01.1984 г. Индексы рассчитывались с использованием ресурсно-технологических моделей по 7 классам конструктивных систем зданий. Индексы текущих цен строительства по сравнению со сметными ценами 1984 г. разработаны на основании «Основных положений расчета индексов цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры», согласованных с Госстроем СССР 15.05.91 г., а также результатов статистического наблюдения за уровнем цен на ресурсы, потребляемые в строительстве.

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе восстановительной стоимости строительной единицы оцениваемого объекта из уровня цен по состоянию на 2014 г. с последующим *пересчетом в уровень цен на дату проведения оценки (15.11.2019г.) путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительномонтажных работ (СМР)*.

В качестве источников данных использовались усредненные стоимостные показатели из сборника укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2014г.

Таким образом, восстановительная стоимость оцениваемого объекта в ценах по состоянию на дату проведения оценки ВС определяется по следующим формулам:

$$BC = C_c * N * K_{кл} * K_c * I_{01.2014-11.2019} * K_{ин} * K_{НДС}, \text{ где:}$$

- $C_c$  — стоимость строительной единицы объекта аналога в ценах 2014 года определяется от справочника КО-ИНВЕСТ соответствующего тому или иному зданию либо сооружению;
- $N$  — количество строительных единиц оцениваемого объекта;
- $K_{кл}$  — климатический коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР. Укрупненные показатели по всем территориальным поясам определены в сборниках КО-ИНВЕСТ условно для второго климатического района, что соответствует условиям г. Москвы.  $K_{кл} = 1$  (**II климатический район**);
- $K_c$  — стоимостной коэффициент, позволяющий учесть отличия конструктивных решений справочного и оцениваемого здания (КО-ИНВЕСТ «Общественные здания»);

Данные стоимостные коэффициенты предназначены для определения оцениваемого объекта в случае, когда характеристики конструктивных элементов или вида работ в натуре, не соответствуют характеристикам конструктивных элементов того же функционального назначения в таблицах оценочных норм.

Стоимостные коэффициенты выражают собой относительную стоимость разновидностей основных конструктивных элементов и видов работ объединенных общим функциональным назначением.

Стоимостные коэффициенты определяются в соответствии с правилами указанными в *Рекомендациях по использованию к сборникам УПВС и УПСС*. Способ оценки строений с применением стоимостных коэффициентов изложен в технической части к таблицам оценочных норм Сборника норм для оценки строений при страховании (Том 1).

- $K_{тер}$  — региональный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Москвы.  $K_{тер} = 0,298$

$I_{01.2014-11.2019}$  индекс изменения сметной стоимости строительства за соответствующий период.

Для пересчета сметных цен из уровня 01.2014 г. на дату оценки (ноябрь 2017 г.) используются индексы цен на строительно-монтажные работы, опубликованные в сборнике Ко-Инвест №96 «Индексы изменения цен в строительстве».

- $K_{ин}$  — коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

В качестве минимальной ставки доходности следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска. В качестве альтернативных вложений капитала могут рассматриваться иные виды строительства. Согласно открытым источникам информации: аналитической статье, опубликованной на сайте компании Martex (<http://www.martex.ru/994>), уровень годовой доходности для коммерческой недвижимости составляет 18%. Сроки строительства объекта оценки менее 1 года. Согласно СНиП 1.04.03-85 от 01.01.1991 г. сроки строительства объекта оценки 9 месяцев, тогда  $K_{ин}=1,135$ . Для специализированной недвижимости  $K_{ин}$  не учитывается.

Данные для расчёта затрат на воспроизводство с учётом сборников УПСС.

1. Нежилые помещения  $S = 622,30 \text{ м}^2$

Таблица №29

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед.измер.	Оцениваемый объект	Наиболее схожий объект-аналог
1	Назначение здания	Нежилые здание ( по документам- административно - офисный комплекс)	сб. УПСС " Общественные здания " за 2014г. КО- Инвест)
2.	<b>Объёмно-планировочные и функциональные параметры</b>		
	-строительный объём, м <sup>3</sup>	Нет данных	От 57200-129250
	-общая площадь объекта, м <sup>2</sup> (внутренняя)	622,30	10400-23500
	-количество этажей	2	-
	-преобладающая высота этажа, м	Нет данных	-
	-наличие подземной части	имеется	нет
	- здание отдельностоящее или встроено-пристроенное	встроено-пристроенное	отдельностоящее
3	<b>Особые функциональные отличия зданий</b>		
		нет	нет
4	<b>Преобладающий материал</b>		
	-фундаменты	Железобетонные блоки	Железобетонные блоки
	-наружные стены	Из кирпича	Из кирпича /панели
	- перегородки	Из кирпича	Из кирпича-панели
	-перекрытия	Железобетонные плиты	Железобетонные плиты
	-кровля	Из рубероида	Из рубероида
	-полы	гранитная плитка, керамическая плитка, ламинит, ковролин.	частично плитка, частично линолеум
	-проёмы (окна, двери, ворота)	Окна- ПВХ, двери филенчатые	Деревянный переплет двери филенчатые
5	<b>Класс конструктивной системы</b>	<b>КС-4</b>	<b>КС-4</b>
6	<b>Район сейсмичности (кол-во баллов)</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
7	<b>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</b>		
	-специальные конструкции (лифты, подъёмники, эскалаторы, и т.п.)	-	-
	-отопление, вентиляция,	+	+
	-водоснабжение и канализация	+	+
	-электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, видеонаблюдения, т.д.)	-	+
8	<b>Класс качества отделки здания (deluxe, premium, standard, econom, standard-69)</b>	<b>standard</b>	<b>deluxe, premium, standard</b>

*Как мы видим из табл. №30 для расчета затрат на воспроизводство нежилого здания  $S=622,30\text{ м}^2$  в рамках затратного подхода необходима информация по объему здания и информация по материалам из которых выполнены конструктивные элементы. Данная информация содержится в техническом паспорте БТИ либо в проектно-сметной документации на здание, которая была предоставлена Заказчиком. Провести расчеты данных показателей на основании предоставленных документов (выписки из технического паспорта БТИ, кадастрового паспорта, экспликации объекта) не представляется возможным, поскольку отсутствует информация о замерах по внешнему контуру здания.*

*Таким образом, возможность определения рыночной стоимости нежилого здания  $S=622,30\text{ м}^2$  в рамках затратного подхода отсутствует.*

## **6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.**

Следующим шагом процедуры оценки является сравнительный подход –метод сравнения продаж. При сравнительном подходе определение стоимости основано на анализе цен реальных рыночных сделок с объектами, аналогичными оцениваемым.

Надежность метода сравнения продаж зависит от:

- Степени сопоставимости объектов;
- Периода времени прошедшего с момента продажи;
- Точности информации по продажам;
- Отсутствия необычных условий, влиявших на продажу.

Для того, чтобы применить этот метод, мы исследовали сделки купли-продажи сравнимых объектов по городу Москве.

### **6.2.1 Построение регрессионной модели.**

Как уже отмечалось ранее определение рыночной стоимости нежилых помещений будет выполнено с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата. В п.4.2.1. были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 21 объектов выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №35);
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №37);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной  $x_i$  ( $1 \leq i \leq 11$ ) и результирующим показателем  $Y$ ;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь нежилых помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (класс помещений, назначение, использование, местоположение, район расположения, качество отделки, расположение, материал стен) (см. таблицу №38);

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости нежилых помещений.

На первом этапе из данной выборки (см. таблицу №21) были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту – оценки ( см. таблицу №30). Основным критерием выбран фактор «использование» объектов-аналогов (офисные, деловые-торговые, бизнес центры (ТЦ, БЦ, ТРЦ, РЦ)), поскольку данные объекты схожи по своим конструктивным, планировочным решениям, и наличием различной инфраструктуры в объектах ( пункты питания, офисы, торговые площади, площади под инфраструктуру развлечения) .

Таблица № 30

№ п/п	Наименование аналога расположенного в адм.границе г. Москвы, данные взяты с WWW.CIAN.RU	площадь	класс	назначение	использование	Площадь зем. Участка, сотки	Правовой статус зем.уч.	местоположение	расположение	отделка	Цена предложения 1м <sup>2</sup> , в рублях без учёта НДС.
1	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	722	B+	коммерческое	ТДК	1200	Собственность	МКР	9-й ЭТА Ж ОЗС	premium	48 463
2	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	890	B+	коммерческое	ТДК	1200	Собственность	МКР	8-й ЭТА Ж ОЗС	premium	33 697
3	Воскресенск, Заводская ул., 1	1253	C	коммерческое	Производственный комплекс (ПК)	1140	Собственность	ГОР ОД	ОСЗ	standart-70	19 154
4	Мытищи, мкр. Олимпийский, ул. Стрелковая, 8	168,6	C	коммерческое	ПСН	0	не установлено	МКР	1-й этаж ЖК	standart-69	99 941
5	Орехово-Зуево, мкр. Карболит, ул. Крупской, 19	592	C	коммерческое	Торговое	0	не установлено	МКР	Цокольный этаж жилого дома	standart-69	123 750
6	Мытищи, мкр. Леонидовка, Хлебозаводская ул., 4	474	C	коммерческое	административное	0	не установлено	МКР	4-й этаж ОСЗ	standart	41 772
7	Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 9	625	C	коммерческое	ПСН	1800	Собственность	МКР	1-й этаж ОСЗ	standart	60 000
8	Жуковский, мкр. Гудкова, ул. Гудкова, 2А	71,1	C	коммерческое	офисное	1600	Собственность	МКР	3-й этаж ОСЗ	standart-69	92 827
9	Королев, мкр. Новые Подлипки, ул. Калининградская, 12	443	C	коммерческое	офисное	500	Собственность	МКР	1-й этаж ОСЗ	standart	70 000
10	Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	952,9	C	коммерческое	офисное	700	не установлено	МКР	1-й этаж ОСЗ	standart	73 460
11	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Опанасенко, 5к1	159	B	коммерческое	офисное	0	не установлено	МКР	1-й этаж ЖК	standart	73 585

12	Королев, Пионерская ул., 1	1785, 3	С	коммерч еское	офисное	0	не установл ено	ГОР ОД	7-й этаж Адм. здани я	standart	56 005
13	Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 52	321	С	коммерч еское	офисное	0	не установл ено	МКР	ОСЗ	standart	107 784
14	Королев, мкр. Подлипки, ул. Калинина, 6Б	16	А	коммерч еское	офисное	3000	ПДА	МКР	4-й этаж ТОЦ	premium	96 875
15	Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 20	81,8	С	коммерч еское	офисное	0	не установл ено	МКР	1-й этаж ЖК	без отделки	125 000
16	Мытищи, мкр. 17, ул. Колпакова, 44а	511	С	коммерч еское	администа тивное	2648	ПДА	МКР	2-й этаж ОСЗ	standart	44 031

В таблице №31 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №22). В качестве результирующего показателя было выбрано значение средней цены 1м<sup>2</sup>, поэтому отпадает необходимость включать в число факторных переменных величину площадь нежилых помещений. Так же из модели исключаются факторы «назначение» и «использование» поскольку все объекты-аналоги являются помещениями коммерческого назначения, с одинаковым использованием (БЦ, ТЦ, ТРЦ, РЦ) т.е. имеет место быть одинаковый ранговый показатель.

Таблица № 31

№ п/п	Наименование аналога расположенного в адм.територии г. Москвы, данные взяты с WWW.CIAN.RU	класс	Использование	Площадь зем. Участка,	Правовой статус зем.уч.	Местоложен ие	Расположение	Отделка	Материалы стен	Цена предложения 1м <sup>2</sup> , в рублях без учёта НДС.
1	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	4	3	1200	4	4	3	4	4	48 463
2	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	3	3	1200	4	4	3	4	4	33 697
3	Воскресенск, Заводская ул., 1	1	1	11400	4	5	5	1	2	19 154
4	Мытищи, мкр. Олимпийский, ул. Стрелковая, 8	5	1	0	0	4	2	1	3	99 941
5	Орехово-Зуево, мкр. Карболит, ул. Крупской, 19	2	1	0	0	4	2	1	2	123 750
6	Мытищи, мкр. Леонидовка, Хлебозаводская ул., 4	4	1	0	0	4	3	3	2	41 772
7	Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 9	4	1	1800	4	4	3	3	3	60 000
8	Жуковский, мкр. Гудкова, ул. Гудкова, 2А	3	1	1600	4	4	3	1	2	92 827
9	Королев, мкр. Новые Подлипки, ул. Калининградская, 12	3	1	500	4	4	3	3	3	70 000

10	Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	3	1	700	0	4	3	3	3	73 460
11	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Опанасенко, 5к1	3	2	0	0	4	2	3	4	73 585
12	Королев, Пионерская ул., 1	3	1	0	0	5	3	3	4	56 005
13	Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 52	2	1	0	0	4	5	3	3	107 784
14	Королев, мкр. Подлипки, ул. Калинина, 6Б	1	4	3000	3	4	3	4	4	96 875
15	Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 20	2	1	0	0	4	2	0	4	125 000
16	Мытищи, мкр. 17, ул. Колпакова, 44а	3	1	2648	3	4	3	3	2	44 031

При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7 + \beta_8 x_8 + \beta_9 x_9;$$

Где:

$Y$  - результирующая переменная стоимости  $1\text{ м}^2$  в руб.;

$X_1$  - ранговая оценка класса помещений;

$X_2$  - ранговая оценка использование;

$X_3$  - ранговая оценка площадь земельного участка, сотки;

$X_4$  - ранговая оценка правовой статус земельного участка;

$X_5$  - ранговая оценка местоположения;

$X_6$  - ранговая оценка расположения;

$X_7$  - ранговая оценка качества отделки;

$X_8$  - ранговая оценка материалы стен.

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_7$  - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

В таблице №32 приведены данные для построения регрессионной модели.

Таблица № 32

№ п/п	Наименование	класс	Использование	Площадь зем. участка, сотки	Правовой статус зем.уч.	местоположение	расположение	отделка	Материал стен	Цена предложения $1\text{ м}^2$ , в рублях без учёта НДС.
-------	--------------	-------	---------------	-----------------------------	-------------------------	----------------	--------------	---------	---------------	---

		X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	X <sub>3</sub>	X <sub>4</sub>	X <sub>5</sub>	X <sub>6</sub>	X <sub>7</sub>	X <sub>8</sub>	Y
1	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	3	6	1200	4	4	3	4	4	48 463
2	Мытищи, мкр. Перловка, ул. 3-я Крестьянская, с23	3	6	1200	4	4	3	4	4	33 697
3	Воскресенск, Заводская ул., 1	1	1	11400	4	5	5	1	2	19 154
4	Мытищи, мкр. Олимпийский, ул. Стрелковая, 8	1	2	0	0	4	2	1	3	99 941
5	Орехово-Зуево, мкр. Карболит, ул. Крупской, 19	1	4	0	0	4	2	1	2	123 750
6	Мытищи, мкр. Леонидовка, Хлебозаводская ул., 4	1	3	0	0	4	3	3	2	41 772
7	Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 9	1	2	1800	4	4	3	3	3	60 000
8	Жуковский, мкр. Гудкова, ул. Гудкова, 2А	1	3	1600	4	4	3	1	2	92 827
9	Королев, мкр. Новые Подлипки, ул. Калининградская, 12	1	3	500	4	4	3	3	3	70 000
10	Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	1	3	700	0	4	3	3	3	73 460
11	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Опанасенко, 5к1	2	3	0	0	4	2	3	4	73 585
12	Королев, Пионерская ул., 1	1	3	0	0	5	3	3	4	56 005
13	Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 52	1	3	0	0	4	5	3	3	107 784
14	Королев, мкр. Подлипки, ул. Калинина, 6Б	4	3	3000	3	4	3	4	4	96 875

15	Химки, мкр. Старые Химки, Ленинский просп., 20	1	3	0	0	4	2	0	4	125 000
16	Мытищи, мкр. 17, ул. Колпакова, 44а	1	3	2648	3	4	3	3	2	44 031

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№33

Таблица №33

## ВЫВОД ИТОГОВ

<i>Регрессионная статистика</i>	
Множественный R	0,99065764
R-квадрат	0,969297338
Нормированный R-квадрат	0,934208581
Стандартная ошибка	19445,75094
Наблюдения	16

## Дисперсионный анализ

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>
Регрессия	8	12859303755	1607412969	4,25087202	0,006073169
Остаток	7	2646960608	378137229,7		
Итого	15	15506264363			

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>
Y-пересечение	23533,022	125,2824144	187,8397868	0,002406665	-44142,7538
Переменная X 1	662,6379677	3,055406519	216,8739131	0,066741165	-2372,0972
Переменная X 2	496,9059621	7,961678525	62,41221126	0,048378235	-24674,5976
Переменная X 3	14,5542363	4,571031287	3,184015901	0,051704723	-23,2208854
Переменная X 4	1546,158419	70,68018807	21,87541461	0,003082748	-9992,71291
Переменная X 5	728,2176571	11,25441955	64,70503912	0,008230887	-74137,3622
Переменная X 6	1805,274185	98,3041186	18,3641765	0,008915676	-4546,05202
Переменная X 7	1015,153966	12,13529949	83,65298003	0,006403301	-40433,1079
Переменная X 8	804,9351111	47,73219199	16,86356896	0,000852489	-25641,7271

Как следует из данных, представленных в табл.№21 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации  $R^2=0,969297338$ , следовательно полученная модель на 96,9% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;
- Скорректированный коэффициент детерминации  $R^2_{\text{скор}}=0,934208581$ , за счёт поправки величина коэффициента детерминации существенно не уменьшилась;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,006073169, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокозначимой; это

означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.

- Уровни значимости *t*-критерия (*p*-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя *V* рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V = \sigma / \bar{y} * 100\%;$$

Где

$\sigma$ -стандартная ошибка (см. таблицу № 21);

$\bar{y}$ -среднее значение результирующий показатель;

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 23533,02 + 662,64 * x_1 + 496,91 * x_2 + 14,55 * x_3 + 1546,16 * x_4 + 728,22 * x_5 + 1805,27 * x_6 + 1015,15 * x_7 + 804,94 * x_8;$$

### 6.2.2. Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения класса нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> на 662,64 (руб.).
- При прочих равных условиях повышение оценки при использовании помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> на 496,91 (руб.).
- При прочих равных условиях повышения уровня площади земельного участка на одну сотку в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> помещений на 14,55 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки правового статуса земельного участка на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> на 1546,16 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки местоположения на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> на 728,22 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки расположения нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> на 1805,27 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки отделки нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> на 1015,15 (руб.).
- При прочих равных условиях повышение оценки материалов стен помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость 1 м<sup>2</sup> на 804,94 (руб.).

### 6.1.3. Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости Объекта оценки как единого комплекса необходимо по его характеристикам определить значения  $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6, x_7, x_8$ :

Таблица № 34

№ п/п	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения $x_1, x_2, x_3,$ $x_4, x_5, x_6, x_7, x_8$ ( в соответствии с табл. №21 (ранжирование)
1	класс помещений	$x_1$	В	2
2	Использование	$x_2$	офис	3
3	Площадь земельного участка, сотки	$x_3$	750	750

4	Правовой статус земельного участка	$x_4$	пда	3
5	Местоположение	$x_5$	город	5
6	расположение	$x_6$	пристр.	3
7	Качество отделки	$x_7$	standart	3
8	Материалы стен	$x_8$	кирпич	3

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$$Y = 23533,02 + 662,64 * 2 + 496,91 * 3 + 14,55 * 750 + 1546,16 * 3 + 728,22 * 5 + 1805,27 * 3 + 1015,15 * 3 + 804,94 * 3 = 56\ 420,35 \text{ (руб. за м}^2\text{) без учета НДС.}$$

Данные для определения рыночной стоимости нежилых помещений см. в Таблице №35

Таблица № 35

№ п/п	Наименование показателей	Условный (кадастровый) номер	Площадь, м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, рублей без учёта НДС
1	Удельный показатель рыночной стоимости 1 м <sup>2</sup> , руб.	50:12:10:01430:001:0060	1,00	56420,35
2	Нежилые помещения	50:12:10:01430:001:0060	622,30	35 110 382

### 6.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдачи в аренду) и от ее последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
3. Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют три метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

*Метод прямой капитализации* основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому. Метод не учитывает возврат капитала и доход на капитал, так как он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Этот метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках, а также когда объект не вышел на режим стабильных доходов, т.е. когда требуется реконструкция.

*Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ)* – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Учитывая особенности оцениваемого объекта, характер ожидаемых поступлений от его эксплуатации, и в первую очередь не стабильную ситуацию на рынке коммерческой недвижимости оценщик счел необходимым при расчете стоимости объекта с точки зрения будущих доходов использовать *метод дисконтирования денежного потока (DCF-анализ)*.

При использовании *DCF-анализа* каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость. В соответствии с этим методом при определении стоимости недвижимости оценщик должен проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины, времени и частоты их поступлений, и определить ставки, по которым их необходимо дисконтировать.

Расчет текущей стоимости денежных потоков производится путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков прогнозного периода по формуле:

$$PV_i = ЧОД / (1 + СД)^{n-0.5}; \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

ЧОД - известная в будущем сумма;

СД - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Величина реверсии определяется по формуле:

$$R = ДП_{\text{пост}} / C_{\text{Кап}}; \text{ где}$$

ДП<sub>пост</sub> - денежный поток постпрогнозного периода;

C<sub>Кап</sub> - ставка капитализации.

Ставка капитализации рассчитывалась по формуле:

$$C_{\text{Кап}} = Y_0 + \Delta - \alpha$$

Y<sub>0</sub> - ставка дисконта;

Δ - норма возврата капитала;

α - долгосрочные темпы роста.

Расчет денежного потока в постпрогнозный период рассчитывался по следующей формуле:

$$ДП_{\text{пост}} = ЧОД_{\text{пост}} / (1 + СД)^{n_{\text{пост}} - 1};$$

где

ЧОД<sub>пост</sub> - чистый операционный доход в постпрогнозный период;  
 n<sub>пост</sub> - порядковый номер года, предшествующего постпрогнозному периоду.  
 Решение задачи при этом разбивается на два этапа:

1. Анализ и прогноз будущих потоков денежных доходов.
2. Определение ставки дисконтирования.

### 6.3.1.Определение среднерыночной ставки аренды для Объекта оценки

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Потенциальный валовой доход рассчитывается по следующей формуле:

$$ПВД=A \times S;$$

где:

A - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S- площадь, сдаваемая в аренду.

Как уже отмечалось ранее определение рыночной стоимости арендной платы за объект оценки, будет выполнен с помощью линейной регрессии методом наименьших квадратов. Это обусловлено тем, что при применении данной модели для определения рыночной стоимости арендной ставки методом сравнимых продаж имеется возможность обработать и учесть в расчётах большое количество аналогов (более 10 ед.) для получения более точного результата.

В п. 4.3.2 были проведены начальные этапы необходимые для применения линейной регрессии:

1. была произведена выборка из 21 объекта выставленных на продажу на момент оценки (см. Таблицу №25);
2. были определены основные ценообразующие факторы;
3. качественные факторы были преобразованы в количественные (см. таблицу №26);
4. была проведена проверка наличия зависимости между каждой факторной переменной  $x_i$  ( $1 \leq i \leq 9$ ) и результирующим показателем Y;
5. были рассчитаны коэффициенты корреляции для количественных показателей (площадь нежилых помещений), коэффициента ранговой корреляции Спирмина для ранговых показателей (класс помещений, использование, местоположение, расположения, качество отделки, материал стен) и был проведён однофакторный дисперсионный анализ для определения наличия связи между результирующим показателем (стоимость аренды) и двухуровневым ранговым фактором «эксплуатационные затраты» (см. таблицу №29);

Для определения данных показателей Оценщики воспользовались встроенными возможностями MS Excel.

В результате проверки тесноты связи между результирующим показателем и всеми отобранными Оценщиком ценообразующими факторами мы пришли к выводу, что каждый из вышеперечисленных факторов в отдельности, в различной степени влияет на значение стоимости объектов следовательно, все они будут включены в **регрессивную модель** при определении рыночной стоимости аренды объект оценки.

На первом этапе из данной выборки были выбраны объекты-аналоги наиболее близкие к объекту – оценки (см. таблицу №36). Основным показателем отбора была площадь аренднопригодных помещений от 100м<sup>2</sup>-15000м<sup>2</sup>.

Таблица № 36

№ п/п	Наименование аналога расположенного в адм.границе г. Москвы, данные взяты с WWW.CIAN.RU	площадь	класс	назначение	использование	местоположение	расположение	отделка	операционные затраты,	цена аренды, руб в месяц, без учета НДС	цена аренды, руб за м.2 в год
-------	---	---------	-------	------------	---------------	----------------	--------------	---------	-----------------------	---	-------------------------------

1	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	1350 0	A	комм ерчес кое	офис ное	город	6-й этаж БЦ	premi um	не входя т	11250000	10 000
2	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	2716, 5	B +	комм ерчес кое	офис ное	город	5-йэтаж БЦ	premi um	входя т	2942875	13 000
3	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистичес кая ул., 23	600	C	комм ерчес кое	адми нистр ативн ое	МКР	1-й этаж администр ативного здания	stand art 69	входя т	540000	10 800
4	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистичес кая ул., 23	1200	C	комм ерчес кое	адми нистр ативн ое	МКР	1-й этаж администр ативного здания	stand art 69	входя т	1080000	10 800
5	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Веры Волошиной, 12/30	1603	A	комм ерчес кое	офис ное	МКР	14 -й этаж БЦ	premi um	не входя т	1402625	10 500
6	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	B +	комм ерчес кое	офис ное	город	8-йэтаж БЦ	premi um	не входя т	2249775	9 999
7	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	B +	комм ерчес кое	офис ное	город	10-й этаж БЦ	premi um	не входя т	2249775	9 999
8	Мытищи, Центральная ул., 11	2700	B +	комм ерчес кое	офис ное	город	9-й этаж БЦ	premi um	не входя т	2249775	9 999
9	Мытищи, Центральная ул., 10	2700	B +	комм ерчес кое	офис ное	город	5-й этаж БЦ	premi um	не входя т	2812500	12 500
10	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	1138 5	A	комм ерчес кое	офис ное	город	11-й этаж БЦ	premi um	входя т	11859375	12 500
11	Мытищи, ул. Воронина, 15с1	1200	C	комм ерчес кое	Прои зводс твенн о склад кое	город	3-й этаж Произв.ск ладское здание	stand art 69	входя т	1080000	10 800
12	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 2	100	B +	комм ерчес кое	офис ное	МКР	2-й этаж БЦ	premi um	входя т	100000	12 000
13	Одинцово, Акуловская ул., 2а	14,6	A	комм ерчес кое	офис ное	город	4-й этаж БЦ	de luxe	входя т	20046	16 476
14	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Семашко, 10к1	160	C	комм ерчес кое	адми нистр ативн ое	МКР	1-й этаж жилого дома	без отдел ки	не входя т	144960	10 872

15	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 19	200	A+	коммерческое	офисное	МКР	4-й этаж БЦ	de luxe	входя т	275000	16 500
16	Мытищи, ш. Волковское, 5аc1	108	B+	коммерческое	офисное	город	5-й этаж БЦ	stand art	входя т	113400	12 600

В таблице №37 представлена преобразованная информация по факторным переменным в количественном виде (на основании таблицы ранжирования №26) Поскольку в качестве результирующего показателя было выбрано значение средней цены 1м<sup>2</sup>, то отпадает необходимость включать в число факторных переменных величину площадь нежилых помещений. Так же из модели исключаются факторы «назначение» поскольку все объекты-аналоги являются помещениями коммерческого назначения т.е. имеет место быть одинаковый ранговый показатель.

Таблица № 37

№ п/п	Наименование аналога расположенного в адм.границе г. Москвы, данные взяты с WWW.CIAN.RU	класс	использование	местоположение	расположение	Качество отделки	операционные затраты,	цена предложения аренды, руб за м2 в год
1	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	4	4	5	3	4	0	10 000
2	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	3	4	5	3	4	1	13 000
3	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 23	1	3	4	2	1	1	10 800
4	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 23	1	3	4	2	1	1	10 800
5	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Веры Волошиной, 12/30	4	4	4	3	4	0	10 500
6	Мытищи, Центральная ул., 10	3	4	5	3	4	0	9 999
7	Мытищи, Центральная ул., 10	3	4	5	3	4	0	9 999
8	Мытищи, Центральная ул., 11	3	4	5	3	4	0	9 999
9	Мытищи, Центральная ул., 10	3	4	5	3	4	0	12 500
10	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	4	4	5	3	4	1	12 500
11	Мытищи, ул. Воронина, 15с1	1	1	5	1	1	1	10 800
12	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 2	3	4	4	3	4	1	12 000
13	Одинцово, Акуловская ул., 2а	4	4	5	3	5	1	16 476
14	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Семашко, 10к1	1	3	4	2	0	0	10 872
15	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 19	5	4	4	3	5	1	16 500
16	Мытищи, ш. Волковское, 5аc1	3	4	5	3	3	1	12 600

При выборе вида функциональной зависимости для регрессивной модели были учтены данные, полученные в результате анализа характера и меры зависимости факторных переменных и результирующего показателя. Полученные значения коэффициентов корреляции и коэффициентов Спирмина позволяют предположить существование линейной зависимости между факторными переменными и результирующим показателем. Выразим данную зависимость следующей формулой:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + \beta_6 x_6 + \beta_7 x_7;$$

Где:

$Y$  - результирующая переменная стоимости аренды  $1\text{ м}^2$  помещений руб. в год;

$x_1$  - ранговая оценка класса помещений;

$x_2$  - ранговая оценка использования;

$x_3$  - ранговая оценка местоположения;

$x_4$  - ранговая оценка расположения;

$x_5$  - ранговая оценка качества отделки;

$x_6$  - ранговая оценка операционных затрат;

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_7$  - коэффициенты корректировок. Данные коэффициенты являются неизвестными величинами, которые будут определяться методом наименьших квадратов с помощью встроенных функций MS Excel.

В таблице №38 приведены данные для построения регрессионной модели.

Таблица № 38

№ п/п	Наименование аналога расположенного в адм. границе г. Москвы, данные взяты с WWW.CIAN.RU	класс	использование	местоположение	расположение	Качество отделки	операционные затраты,	цена предложения аренды, руб за м2 в год
		X <sub>1</sub>	X <sub>2</sub>	X <sub>3</sub>	X <sub>4</sub>	X <sub>5</sub>	X <sub>6</sub>	Y
1	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	4	4	5	3	4	0	29 663
2	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	3	4	5	3	4	1	22 000
3	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 23	1	3	4	2	1	1	17 000
4	Мытищи, мкр. Дружба, Коммунистическая ул., 23	1	3	4	2	1	1	12 144
5	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Веры Волошиной, 12/30	4	4	4	3	4	0	10 500
6	Мытищи, Центральная ул., 10	3	4	5	3	4	0	17 150
7	Мытищи, Центральная ул., 10	3	4	5	3	4	0	18 000
8	Мытищи, Центральная ул., 11	3	4	5	3	4	0	17 999
9	Мытищи, Центральная ул., 10	3	4	5	3	4	0	27 000

10	Мытищи, Центральная ул., вл20Бс1	4	4	5	3	4	1	30 000
11	Мытищи, ул. Воронина, 15с1	1	1	5	1	1	1	25 000
12	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 2	3	4	4	3	4	1	21 800
13	Одинцово, Акуловская ул., 2а	4	4	5	3	5	1	24 000
14	Мытищи, мкр. Перловка, ул. Семашко, 10к1	1	3	4	2	0	0	30 500
15	Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 19	5	4	4	3	5	1	26 400
16	Мытищи, ш. Волковское, 5ас1	3	4	5	3	3	1	7 989

Результат реализации регрессивной модели см. в табл.№39

Таблица №39

#### ВЫВОД ИТОГОВ

##### Регрессионная статистика

Множественный R	0,981217727
R-квадрат	0,964398555
Нормированный R-квадрат	0,927330925
Стандартная ошибка	1540,072377
Наблюдения	16

##### Дисперсионный анализ

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>	
Регрессия	6	44213518,74	7368919,789	3,1068592	0,00619734	
Остаток	9	21346406,34	2371822,927			
Итого	15	65559925,08				
	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>
Y-пересечение	1793,076178	11,23508687	159,5961116	0,0049619	3670,460723	7256,61308
Переменная X 1	1157,677999	9,205937358	125,7534082	0,0402099	924,8497148	3240,20571
Переменная X 2	868,1982125	72,05206244	12,04959557	0,0589459	5148,591969	6884,98839
Переменная X 3	439,0574674	11,51815172	38,11874319	0,0119069	2166,529474	3044,64441
Переменная X 4	258,5641497	10,57858952	24,44221407	0,0447749	28906,96618	29424,0945
Переменная X 5	843,635984	10,37303098	81,32974684	0,0370337	-1502,90665	3190,17862
Переменная X 6	1200,68844	46,58072489	25,77650826	0,0298113	269,3550459	2132,02183

Как следует из данных, представленных в табл.№39 полученная модель имеет достаточно высокие показатели адекватности:

- Коэффициент детерминации  $R^2=0,964398555$  следовательно полученная модель на 96,4% объясняет изменение цены под влиянием включенных в модель факторных переменных;

- Скорректированный коэффициент детерминации  $R^2_{\text{скор}}=0,927330925$ , за счёт поправки величина коэффициента детерминации существенно не уменьшилась;
- Уровень значимости F-критерия составляет 0,00619734, так как данное значение существенно меньше 0,01 то полученная модель является высокозначимой; это означает, что хотя бы один из факторов, которые были включены в модель, действительно сильно влияют на результирующий показатель.
- Уровни значимости t-критерия (p-значения) коэффициентов уровня регрессии для всех переменных меньше 0,05. Следовательно коэффициенты при всех переменных являются статистически значимыми.
- Коэффициент вариации результирующего показателя V рассчитывался дополнительно по формуле:

$$V = \sigma / \bar{y} * 100\%;$$

Где

$\sigma$ -стандартная ошибка;

$\bar{y}$ -среднее значение результирующий показатель;

Таким образом в качестве окончательной модели рассматриваем следующее уравнение:

$$Y = 1793,076 + 1157,68 * x_1 + 868,2 * x_2 + 439,06 * x_3 + 258,56 * x_4 + 843,64 * x_5 + 1200,69 * x_6;$$

### 6.3.2. Интерпретация коэффициентов регрессионной модели.

Интерпретация коэффициентов полученной модели в полнее согласуется с экономическим смыслом переменных и позволяет обосновать в практике оценки количественные поправки на различия между объектом оценки и объектом-аналогом по включенным в модель факторам:

- При прочих равных условиях повышения класса нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 1157,68 (руб).
- При прочих равных условиях повышения уровня использования помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 868,2 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки местоположения на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 439,06 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение уровня оценки расположения нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 258,56 (руб.);
- При прочих равных условиях повышение оценки отделки нежилых помещений на один бал в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 843,64 (руб.);
- При прочих равных условиях учёт операционных расходов в арендной ставки в среднем увеличивает удельную стоимость арендной ставки на 1200,69 (руб.).

### 6.3.3. Определение точечного прогноза.

Для определения точечного прогноза стоимости Объекта оценки как единого комплекса необходимо по его характеристикам определить значения  $x_1, x_2, x_3, x_4, x_5, x_6$ :

Таблица № 40

№ п/п	Наименование ценообразующих факторов	Обозначения	Характеристика объекта оценки	Значения $x_1, \square x_2, \square x_3, x_4, \square x_5, x_6$ , (в соответствии с табл. №27 (ранжирование))
1	класс помещений	$x_1$	В	2
2	использование	$x_2$	офис	4

3	Местоположение	$x_3$	город	5
4	расположение	$x_4$	2-й этаж БЦ	3
5	Качество отделки	$x_5$	standart	3
6	Операционные затраты	$x_6$	входят	0

Подставим значения факторных переменных для объекта оценки в регрессионную модель:

$Y = 1793,076 + 1157,68 * 2 + 868,2 * 4 + 439,06 * 5 + 258,56 * 3 + 843,64 * 3 + 1200,69 * 0 = 13083,11$  (рублей за м<sup>2</sup> в год без учета НДС);

Таким образом, с помощью построенной регрессионной модели была определены рыночная стоимость аренды за 1м<sup>2</sup> в год, которая составила:

13 083

(Тринадцать тысяч восемьдесят три) рубля за м<sup>2</sup> в год (без учёта НДС).

### 6.3.4 Расчёт стоимости объекта оценки.

#### 6.3.4.1. Определение длительности прогнозного периода.

Поскольку все расчеты в методе дисконтированных денежных потоков основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок генерирования денежных потоков Объектом оценки был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

В настоящем Отчете, в рамках доходного подхода, Оценщик использовал пятилетний прогнозный период. Прогнозный период соответствует периоду времени, на который могут быть обоснованно спрогнозированы величины доходов и расходов. В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной личиной является период длительностью 3-5 лет. Это наиболее реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Исходя из анализа рынка недвижимости, ежегодные темпы роста арендных ставок для нежилые помещения коммерческого назначения как правило составляют в среднем 5-20%% в год.

На основании аналитических обзоров ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons и др.), Оценщиком было выявлено, что долгосрочные темпы роста арендных ставок для аналогичных помещений в прогнозный период ожидаются от 5% до 10%. В настоящем Отчете в качестве долгосрочных темпов роста в постпрогнозный период Оценщик принял низшее значение вышеуказанного диапазона, равное 10%. (на основании см. п. 4.2. «Анализ рынка коммерческой недвижимости »).

#### 6.3.4.2. Определение величины чистого операционного дохода.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовый доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется эффективный валовый доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
3. Определяется чистый операционный доход (ЧОД) до выплаты налога на прибыль посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.
4. Определяется чистая прибыль посредством вычитания из ЧОДа до выплаты налога на прибыль операционных расходов.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)**- это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

В настоящем Отчете потенциальный валовой доход складывался из следующих составляющих:

Потенциальный валовой доход, сформированный от сдачи в аренду нежилых помещений, по среднерыночной стоимости арендной платы из расчёта за м<sup>2</sup> в год .

**Эффективный валовой доход** - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = Tc / (Na + Tc);$$

где  $K_{нд}$  - коэффициент недоиспользования;

$Tc$  - средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$Na$  - Период, на который заключается договор аренды.

Исходя из интервью со специалистами компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (*Noble Gibbons, Stiles&Riabokobylko и др.*), было определено, что: а) во Московской области средний период для помещений, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, в течение которого они свободны – составляет на момент оценки 3-6 мес. (см. п.4.3. «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)» принимаем 3 месяца ( из расчёта, что поскольку данный объект продаётся в рамках конкурсного производства, то есть сроки весьма ограничены, то предполагаем, что конкурсный управляющий приложит все силы для качественного маркетинга) ; б) средний период, на который заключается договор аренды – 12 месяцев. Таким образом, коэффициент недоиспользования оцениваемых помещений арендаторами равен 5%.

#### **6.3.4.3. Анализ расходов.**

**Чистый операционный доход до выплаты налога на прибыль** равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

**Операционные расходы** принято делить на:

**условно-постоянные расходы** : данные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги, платежи по страхованию недвижимости, плата за лицензии и разрешения. Для расчета налога на имущество в качестве налогооблагаемой базы принимается для собственника остаточная стоимость по балансу.

Данная статья в нашем конкретном случае равна 0 (нулю), так как в данном случае собственник не является плательщиком налога на имущество и по информации Заказчика иных постоянных расходов не имеет.

**Условно-переменные:** переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы. Расчет эксплуатационных расходов. Прочие расходы как правило составляют 2% от

эксплуатационных расходов. Расходы на управление 2% от ДВД На основании аналитических обзоров ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons и др.).

#### **Расходы на замещение.**

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление, предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое, санитарно-техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства (подъездные дороги, автостоянки, озеленение).

Сюда же относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если эти расходы по договоренности несет владелец недвижимости.

Данная величина не была заложена в расчет, обычно собственник не создает такой фонд, предпочитая отвлекать денежные средства единично, чем иметь неработающие денежные средства. Затраты на текущий ремонт здания считаем равными 0 (нулю), так как помещения после ремонта и находятся в отличном состоянии (см. фотоматериал в п.3.3.2, «Описание объекта-оценки»).

*Данные для расчета стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков для нежилых помещений площадью S= 622,30 ( кадастровый (условный ) номер 50:12:10:01430:001:0060) см. в таблице № 41*

*Таблица №41*

<b>№ п\п</b>	<b>Наименование затрат</b>	<b>Расчетные данные</b>
1	Потенциальный валовой доход, руб. в.год	8 141 621
2	Прогнозный период ,год	5
3	Темпы роста ставки арендной платы в течении прогнозного периода, %	10
4	Потери от недоиспользования площадей и неплатежей в течении первого прогнозного периода, %	5
5	Потери от недоиспользования в последующие годы прогнозного периода, %	5
6	Резерв на кап.ремонт и переоборудование, руб.(8% от валового дохода)	651 330

7	Эксплуатационные расходы за первый 1 год ( см. регрессионную модель переменная X7)	918 612
8	Темпы роста эксплуатационных расходов в течении прогнозного периода, %	10
9	Расходы на управление (2% от валового дохода) за первый год прогнозного периода, руб.	162 832
10	Прочие расходы (2%от эксплуатационных расходов),руб.	18 372
11	Затраты на текущий ремонт здания за первый год прогнозного периода, руб. (средний устранимый износ улучшений 20%)	1 628 324
12	Затраты на текущий ремонт здания за второй год прогнозного периода	0
13	Постоянные расходы , за год	814 162
14	Темпы роста статей эксплуатационных расходов в течении прогнозного периода ( расходы на управление, прочие расходы)	будут изменятся в соответствии с изменением валового дохода и эксплуатационных расходов
15	Долгосрочные темпы роста ЧОД в постпрогнозный период	0

#### 6.3.4.4 Расчет ставки дисконтирования.

Ставка дисконта – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

При определении ставки дисконтирования следует учитывать тип денежного потока по отношению к инфляции и, если используется реальный денежный поток, то ставка дисконта, учитывающая инфляционную составляющую должна быть скорректирована на величину инфляции по модели Фишера:

$$r = (R - i) / (1 + i), \text{ где}$$

$r$  - реальная ставка дисконта (очищенная от инфляционной составляющей),

$R$  - номинальная ставка дисконта,

$i$  - годовой уровень инфляции.

Модель Фишера, как правило, применяется, в случае если годовой уровень инфляции более 10%, в противном случае можно использовать упрощенную формулу:

$$r = R - i$$

Расчет ставки дисконта всегда несет в себе долю (и зачастую значительную) субъективизма. Но в основе любой оценки лежит мнение конкретного лица - то есть субъективность суждения.

В западной практике для расчёта ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования.

Данный метод предполагает определение базовой ставки процента и поправок на риски, связанные с инвестициями в недвижимость и управлением этими инвестициями.

- В мировой практике обычно базовой (безрисковой) принимается ставка по наиболее надежным ценным бумагам - долгосрочным правительственным облигациям.

Применяется также более расширенное понимание базовой ставки, к которым наряду с указанными инвестициями относятся:

- Вклад в надежный банк под фиксированный процент;
- Комбинированная валютная сделка с хеджированием.

В данном случае наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

- при прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности;
- для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза;
- ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа 26-й серии, т. е. ОФЗ с амортизацией долга со сроком обращения по 2031 г. включительно.

Таблица № 42

Дата торгов		11.11.2019
Код		SU26218RMFS6
Краткое наименование		ОФЗ -26218
Дата погашения/ оферты		17.09.2031
Номинальная ст-ть		1000
Цена сделок, %	откр.	98,00
	мин.	97,227
	макс.	99,0997
Средне взвешенная цена, %	Знач	97,7375
	измен.	-
Последняя сделка, %	Знач	97,2501
	измен.	-
Рыночная цена (1), %		-
Рыночная цена (2), %		-
Цены заявок, %	макс. спрос	-
	мин. предл	-
Последние котировки, %	покупка	-
	продажа	-
Признаваемая котировка, %		-

Доходность по цене, %	посл.	-
	ср.взв	7,75
Кол-во размещённых ценных бумаг, находящихся в обращении, руб		172 101 917
Объем выпуска, шт		-
Накопленный купонный доход, руб.		-
Кол-во сделок, шт		14
Доразмещение, шт.		0,00
Выкуп, шт		0,00

Руководствуясь данными соображениями, оценщик принял для расчета ставки дисконтирования равной 7,75%, как наиболее вероятную ставку альтернативности вложения в государственные ценные бумаги ([www/micex.ru](http://www/micex.ru)).

**ИЗНАЧАЛЬНО ИСХОДИМ ИЗ СЛЕДУЮЩЕЙ ПОЗИЦИИ:** Все аргументы, касающиеся выведения ставки дисконта (экономически обоснованные), имеют право на существование как неотъемлемая часть работы оценщика.

В расчет принимаются любые факторы (с необязательным включением в сам отчет), обосновывающие логику и ход рассуждений оценщика и позволяющие ему принять решение.

Перед тем как приступить к определению самой ставки дисконта, определим начальные условия типичного инвестора на рынке, желающего инвестировать средства в тот или иной тип недвижимости, при имеющейся альтернативе выбора финансовых инструментов и типичного знания рынка. Т.е. инвестор владеет информацией, которая доступна из прессы, телевидения, радио, специализированных и популярных изданий типа: «Коммерсант», «Деньги» и т.д., с допущением, что он не является профессионалом ни фондового рынка, ни рынка недвижимости.

Срок, на который предполагается инвестировать средства, составляет период не менее года, т.е. они не рассматриваются как спекулятивные краткосрочные активы.

**Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, можно распределить следующим образом:**

*Риски, связанные с маркетингом.* Так как рынок продаж коммерческой недвижимости в Московском регионе на сегодняшний день переживает не лучшие времена ( см. п.4.3. «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)»), требуется серьезная маркетинговая стратегия. Поэтому показатель риска равен – 5.

*Риски, связанные со временем реализации объекта* учитывает вероятность продажи объекта в период адекватного маркетинга. В нашем конкретном случае мы имеем дело с объектами недвижимости, которые следует реализовать в ограниченные сроки, так как речь идёт о вынужденной продаже имущества в результате банкротства. Поэтому мы считаем, что риск, связанный со временем реализации оцениваемого имущества будет высоким и оцениваем его, как – 5.

*Риски, связанные с политическими решениями,* которые оказывают влияние на рынок недвижимости. В настоящий момент законодательно не определен ряд моментов, способных в той или иной степени повлиять на стоимость, как земельных участков, так и недвижимого имущества вообще. Это вопросы, связанные с зонированием, налогообложением и др., поэтому риск, связанный с политическими решениями определен как – 2,5.

*Риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости,* оценены, как средние. Рынок недвижимости Московского региона (Московской области) можно охарактеризовать как, развитой, но в сложившейся кризисной обстановке, поскольку предложение значительно превышает спрос, риск связанный с региональными особенностями принимаем – 5.

*Риски, связанные с влиянием окружающей среды* на объект недвижимости оценен как – 1, так объект недвижимости находится в зоне со смещенной застройкой (торговой, жилой и производственной) .

*Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости.*

Учитывая местоположение и результаты наилучшего использования оцениваемого имущества, можно сказать, что риск инвестиций в такие объекты на сегодняшний день – 5 т.к., так, как объект расположен не в центре города и в зоне со смешанной застройкой, но инвестирование в подобные объекты всегда было делом выгодным. Хотя в настоящий момент рынок реагирует на кризис снижением спроса на любую недвижимость коммерческого назначения (см. п.4.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)), но ситуация возможно вскоре стабилизируется.

По причине отсутствия статистических данных, необходимых для определения стандартного (среднеквадратичного) отклонения, риски, связанные с инвестициями в объект недвижимости, были определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже:

Таблица № 43

Факторы риска вложения в объект недвижимости	Уровень фактора риска				
	0-1,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риски, связанные с маркетингом					*
Риски, связанные с временем реализации объекта					*
Риски, связанные с политическими решениями			*		
Риски, связанные с региональными особенностями					*
Риски, связанные с влиянием окружающей среды	*				
Риски, связанные с инвестициями в определенные типы объектов недвижимости					*
Сумма	1	0,00	2,5	0,00	20,00
Средневзвешенный итог	<b>4,7</b>				

*Риски, связанные с управлением инвестициями можно распределить следующим образом:*

*Риск, связанный с использованием объекта не наиболее эффективным способом.* Поскольку по итогам НЭИ профиль объекта не будет сменен, настоящий риск принят на уровне -0,00.

*Риск, связанный с отсутствием управленческого учета.* Рассматриваемый объект может сдаваться собственником в аренду, поэтому, риск, связанный с отсутствием управленческого учета принимает значение – 1,25.

*Риск потери объектом потребительских свойств.* Риск потери потребительских качеств несущих конструкций – 0 (т.к. оцениваемые здания и сооружения входящий в состав объекта оценки находятся в основном в удовлетворительном состоянии).

*Риск, связанный с отсутствием перспективного финансового планирования* оценивается на уровне – 0.

*Риск недозагрузки объекта.* Учитывая местоположение объекта, данный вид риска оценивается как – 0.

Риски, связанные с управлением инвестициями в недвижимость, были также определены экспертным путем. Результаты расчетов приведены ниже.

Таблица № 44

Факторы риска управления объектом недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риск, связанный с использованием объекта не наилучшим и не наиболее эффективным способом	*				

Риски, связанные с отсутствием управленческого учета		*			
Риски потери объектом потребительских свойств	*				
Риски, связанные с отсутствием перспективного финансового планирования	*				
Риск недозагрузки объекта	*				
Взвешенный итог	0,00	1,25	0,0	0,0	0,00
Сумма	0,25				

Кроме того, оценщиком учтен риск на низкую ликвидность оцениваемого объекта – расчет произведен по формуле:

1. поправку на ликвидность примем равной 5,6% Величина данной поправки принимается на основании исследования рынка недвижимости, точнее, сегмента рынка к которому может быть отнесен оцениваемый объект и определяется сроком эксплуатации и определяется по формуле:

$$R = R_f (1 + R_f)^N \setminus (1 + R_f)^{-n} * \{1 - (1 + R_f)^{-n}\}; \text{ где}$$

R- поправка на низкую ликвидность;

R<sub>f</sub> – безрисковая ставка;

N- типичный прогнозный период владения данным объектом ( как правило договор аренды на подобные объекты заключаются не менее чем на 1 год, а срок окупаемости подобных объектов до 3 лет, В расчётах используем минимальный срок владения подобными объектами 12 месяцев).

n – период экспозиции объекта недвижимости. (На сегодняшний день срок экспозиции объектов подобных объекту- оценки резко увеличился практически в 2-3 раз по сравнению с предыдущими годами (см. п.4.3. «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона (Московской области)»), но при хорошем маркетинге, в нашем конкретном случае срок экспозиции может составить 6-7 месяцев . В расчётах используем срок экспозиции 6 месяцев).

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение стандартного срока экспозиции. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Итоги определения ставки дисконтирования приведены ниже в табл. ниже

Таблица № 45

Фактор	Значение, %
Базовая ставка	7,75
Инвестиции в недвижимость	4,7
Управление инвестициями	0,25
Низкая ликвидность	3,25
Ставка дисконтирования	15,95

Рассчитанная таким образом ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 15,95%. Полученная ставка дисконта является ставкой дисконта для «кеш флоу» собственного капитала, свободными для влияния инфляции. Предполагаемые поступления арендных платежей и стоимость предыдущих продажи дисконтируются в текущую стоимость объекта из расчёта ставки дисконтирования.

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода

Таблица № 46

	<i>Метод Ринга</i>	<i>Метод Инвуда</i>	<i>Метод Хоскольда</i>
<b>Описание</b>	Предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями. Применяется, если ожидается снижение доходов.	Метод основан на предположении, что доход поступает в виде постоянных, равных платежей. Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.	Применяется при равномерно поступающих потоках дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и помещается на расчетный счет под процент, равный безрисковой ставке. Метод предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке.

Оценщик счёл возможным при расчёте нормы возврата использовать формулу прямолинейного возврата капитала (Метод Ринга).

Исходя из анализа документов, предоставленных Заказчиком, и Методики определения аварийности строений, Оценщик принял значение оставшейся полезной жизни оцениваемого объекта 44,6 лет.

Норма возврата рассчитывается по формуле:

$N_{\text{возврата}} = 1 / \text{Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода}$

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода приведён в табл.47

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода.

Таблица № 47

<b>Наименование</b>	<b>Значения</b>
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>15,95%</b>
<b>Норма возврата капитала</b>	<b>2,24%</b>
<b>Ставка капитализации</b>	<b>18,19%</b>

Таким образом, ставка капитализации для постпрогнозного периода, рассчитанная методом Ринга, составит на дату оценки 18,19%.

### 6.3.4.5. Расчёт стоимости методом дисконтирования денежных потоков.

Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков нежилых помещений  $S = 622,30\text{м}^2$  ( кадастровый (условный) номер 50:12:10:01430:001:0060) дан в таблице №48

Таблица № 48

Наименование статей	1-й прогнозный период	2-ой прогнозный период	3-ий прогнозный период	4-ий прогнозный период	5-ий прогнозный период	Пост-прогнозный период
Темпы роста ставки арендной платы в течении прогнозного периода,%		10%	10%	10%	10%	
Число периодов начисления процентов		1	1	1	1	
Потенциальный валовой доход руб. в.год	8 141 621	8 955 783	9 851 361	10 836 498	11 920 147	
Поправка на экономическое недоиспользование, объекта	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
Действительный валовой доход от сдачи в аренду объекта руб.	7721540	8507994	9358793	10294673	11324140	
Резервный фонд на восстановление руб.	0	651 330	748 703	823 574	905 931	
Затраты на замещение, руб.	1 628 324	0	0	0	0	
Темпы роста эксплуатационных расходов в течении прогнозного периода, %		10%	10%	10%	10%	
Эксплуатационные расходы, руб.	918 612	1010473,068	1111520,375	1222672,412	1 214 940	
Прочие расходы, руб.	18 372	20 209	22 230	24 453	26 899	
Расходы на управление, руб.	162 832	179 116	197 027	216 730	238 403	
Постоянные расходы, за год	814 162	3 945 384	3 945 384	3 945 384	3 945 384	
Чистый операционный доход, руб.	4192237	2701482	3333928	4061859	4862583	31594763
Ставка капитализации для постпрогнозного периода	18,19%					
Стоимость будущей реверсии, руб.						26 732 179
Ставка дисконтирования	15,95%					

Текущая стоимость объекта, руб.					25 085 940
---------------------------------	--	--	--	--	------------

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода составит :*

*Таблица №49*

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателей</i>	<i>Условный (кадастровый) номер</i>	<i>Площадь, м<sup>2</sup></i>	<i>Рыночная стоимость определенная доходным подходом, рублей без учёта НДС</i>
<i>1</i>	<i>Нежилые помещения</i>	50:12:10:01430:001:0060	622,30	<b>25 085 940</b>

#### **6.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.**

В соответствии с п. 25 ФСО №1 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г.№297: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).»

*Поскольку только нежилое здание S=622,30м<sup>2</sup> определялось двумя подходами сравнительным и доходным то диапазон стоимости рассчитывается только для этого здания.*

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3, \quad (1)$$

где:  $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %;  
 $d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;  
 $k$  – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right), \quad (2)$$

где:  $C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб. ;  
 $C$  – результат расчета по соответствующему подходу, руб. ;  
 $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %.

**Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:**

Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 6.1).

Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 6.1).

Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).

Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).

Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Предложенный алгоритм может быть также использован для обоснования весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки, полученных отдельными подходами. Весовые коэффициенты могут быть определены на основе показателей качества модели (обратные величины):

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} / \sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}, \quad (3)$$

где:  $\rho_i$  – вес  $i$ -го подхода к оценке, доли ед.;  
 $k_i$  – показатель качества модели расчета по  $i$ -му подходу к оценке, ед.;  
 $n$  – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

При попадании стоимостей, полученных по отдельным подходам к оценке, в границы диапазонов стоимостей, полученных по другим подходам к оценке, границы интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 30 ФСО №7), могут быть определены следующим образом:

Вариант 1 – как крайние границы диапазонов стоимости подходов (в этом случае интервал будет шире и вероятность попадания стоимости в полученный интервал выше);

Вариант 2 – на основе средней величины диапазонов подходов. Итоговый интервал стоимости получается по следующей формуле:

$$\text{int} = \sum_{i=1}^n d_{\%i} \times \rho_i, \quad (4)$$

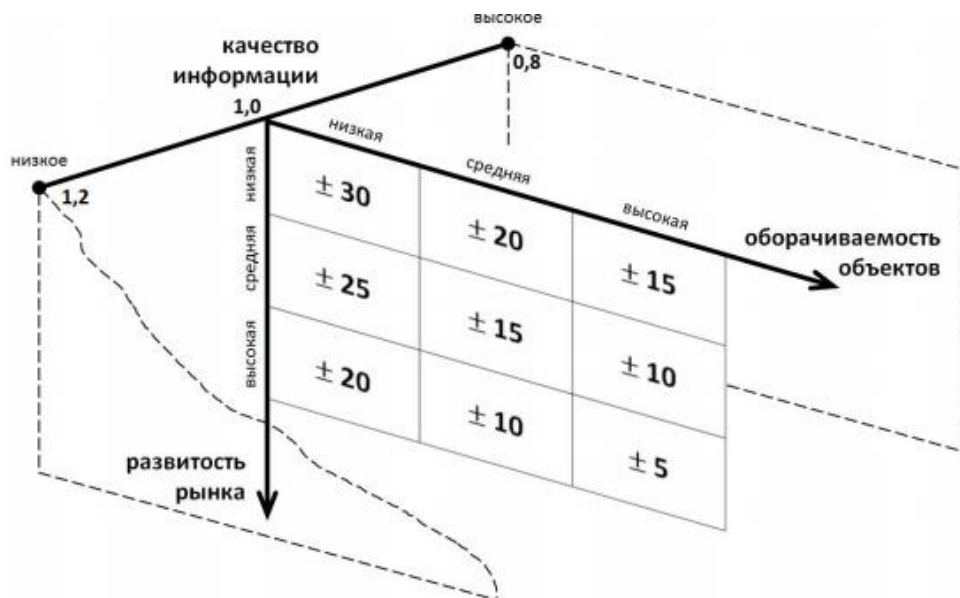
где:  $\text{int}$  – границы интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки, %.

При оценке объекта оценки были применены два подхода к определению его рыночной стоимости (сравнительный и доходный). Отказ от затратного подхода см. п.6.1 данного отчёта. Каждый подход к оценке описывает различные мотивации потенциальных покупателей объекта.

#### **6.4.1. Определение диапазона стоимости зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.**

Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки выполнена на основании модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости. (рис. 7.1). Были проанализированы порядка 20 тысяч отчетов о недвижимости, на которые выдавались положительные заключения в Рос. имуществе и в различных СРО оценщиков в период с 2003 по 2015 год. Данный массив был обработан и сформирован диапазон, который соответствует не кризисному состоянию рынка.

*Рис.7.1. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %.*



Первая ось это оборачиваемость объектов, здесь описано, что именно подразумевается под низкой, средней и высокой оборачиваемости.

- Вторая ось это средняя развитость рынка, тоже в статье описано, что подразумевается под высокой, средней, низкой.
- И третья ось это качество информации.

*Характеристика развитости рынка:*

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

*Характеристика оборачиваемости объектов:*

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

*Данные для определения диапазона стоимости зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки даны в таблице №50.*

Таблица №50

№ п/п	Параметры	Объект оценки	Примечание
1	Характеристика развитости рынка	высокая	Региональный центр г. <b>Москва</b> (п.4.2 данного отчёта)
2	Характеристика оборачиваемости объектов:	средняя	нежилые помещения (офисные) Общей площадью $S=622,30\text{м}^2$ ) ( см. п.1.1.1 и п.1.2 данного отчёта)
3	Диапазон, %	$\pm 10$	См. рис.6.1 (Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %)

#### 6.4.2. Определение показателя качества модели.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

*Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей (см. табл. №51 «Анализ качества модели» ).*

**Анализ качества модели**

*Таблица №51*

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	показатели	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	среднее	высокая	среднее
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	специфика не выявлена	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	1,0	1,0	1,0

**7.4.3. Итоговый анализ диапазона.**

1.Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости для нежилых помещений  $S = 622,3 \text{ м}^2$  ( кадастровый (условный) номер 50:12:10:01430:001:0060) определены в таблице №52.

*Таблица №52*

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	<b>35 110 382</b>	<b>25 085 940</b>
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	10		
Показатель качества модели, ед.	1,0	1,0	1,0
Диапазон стоимости, ± %	10	10	10

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.	Не применялся	31599214	22577216
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб.	Не применялся	38621420	27594521
Существенность отличий	Отличия <b>не существенны</b> : результаты доходного подхода и сравнительного подходом находится в границах диапазона стоимости.		
Анализ и установление причин расхождений	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты всех двух подходов к оценке.		

#### 6.4.4. Итоговое согласование результатов оценки

Таблица №53

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
<b>Результат расчета, руб.</b>			
<i>Нежилые помещения №2</i>	<i>Не применялся</i>	35 110 382	25 085 940
Показатель качества модели, ед.	1	1,0	1,0
Весовой коэффициент [формула (3)], доли ед.	-	0,5	0,5
Границы интервала итоговой величины рыночной стоимости, руб.			
<i>Нежилые помещения</i>	22577216 – 38621420		
<b>Итоговая величина рыночной стоимости (округление до десятков тысяч), руб.</b> (в соответствии с п.1.2 данного отчета результаты оценки должны быть указаны в рублях, в виде конкретного числа с учетом округления по правилам математики. см. Договор №001/НИМ от 15.11.2019г.)			

Таблица №54

№п/п	Наименование	Кол. характеристики м <sup>2</sup>	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая затратным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая сравнительным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, определённая доходным подходом без учёта НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки, без учёта НДС.	Округлено, руб.
1	Нежилое помещение (без учета права аренды земельного участка)	622,30	Не применялся	35 110 382	25 085 940	30 098 161	30 100 000

**Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Летняя, д. 40, принадлежащего АО «СМНГ-ЦЕНТР»:**

Таблица №55

№п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Условный (кадастровый) номер	Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учета НДС.	Рыночная стоимость на дату оценки в руб. без учета НДС.
1	Нежилое помещение (без учета права аренды земельного участка)	622,30	50:12:10:01430:001:0060	30 098 161	30 100 000

## 7. Пределы использования полученных результатов.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены купли-продажи на дату осуществления фактической сделки. Согласно статьи 12 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2017 г.), итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, "может быть признана рекомендуемой для целей совершения с объектом оценки, если с даты составления оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев".

Эксперт – оценщики:



Топилина Е.В

## Перечень примененной нормативной документации.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября, 4 ноября, 5, 6, 20, 31 декабря 2005 г., 10 января, 2, 28 февраля, 13 марта 2006 г.).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г. (с изменениями и дополнениями вступивших в силу с 01.01.2017 г.).
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015года № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015года № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015года № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
8. Международные стандарты оценки, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.
9. Информационно-аналитическая информация интернет-сайтов недвижимости:  
[www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru) [www.classifieds24.ru](http://www.classifieds24.ru) [www.avito.ru](http://www.avito.ru) [www.unibo.ru](http://www.unibo.ru) [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)  
[www.cian.ru](http://www.cian.ru) [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru)

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**