

Рисунок 10. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., % от суммарной площади

Административные округа / Территориальные зоны	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	1181	383 589
Бульварное Кольцо	156	32 088
Бульварное Кольцо-Садовое	310	103 357
Садовое Кольцо-ТТК	658	230 366
ТТК-ЧТК*	57	17 777
Юго-Восточный	537	169 713
Садовое Кольцо-ТТК	83	39 558
ТТК-ЧТК	121	47 245
ЧТК-МКАД	251	69 412
Вне МКАД	82	13 498
Южный	471	182 336
Садовое Кольцо-ТТК	131	46 275
ТТК-ЧТК	157	65 621
ЧТК-МКАД	183	70 441

Восточный	475	147 643
ТТК-ЧТК	175	63 389
ЧТК-МКАД	231	75 060
Вне МКАД	69	9195
Северный	437	137 404
Садовое Кольцо-ТТК	47	9523
ТТК-ЧТК	180	66 481
ЧТК-МКАД	210	61 401
Северо-Восточный	445	148 125
Садовое Кольцо-ТТК	20	5681
ТТК-ЧТК	203	69 069
ЧТК-МКАД	210	72 279
Вне МКАД	12	1096
Западный	407	155 031
Садовое Кольцо-ТТК	53	16 840

ТТК-ЧТК	145	66 419
ЧТК-МКАД	159	61 983
Вне МКАД	50	9790
Юго-Западный	364	148 441
ТТК-ЧТК	179	96 178
ЧТК-МКАД	99	33 698
Вне МКАД	86	18 566
Северо-Западный	321	66 247
ТТК-ЧТК	39	13 357
ЧТК-МКАД	222	39 594
Вне МКАД	60	13 296
Новомосковский	160	29 285
Зеленоградский	57	24 564
Троицкий	43	7870

Рисунок 11. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по округам и территориальным зонам Москвы. 4 кв. 2019 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 50	1004	29 144
> 50 ≤ 100	1041	79 122
> 100 ≤ 200	1166	171 481
> 200 ≤ 300	517	129 578
> 300 ≤ 500	458	180 838
> 500 ≤ 1000	455	328 587
> 1000 ≤ 3000	260	435 010
> 3000 ≤ 5000	38	147 466
> 5000 ≤ 10 000	16	99 763
> 10 000	2	25 050

Рисунок 12. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2019 г.

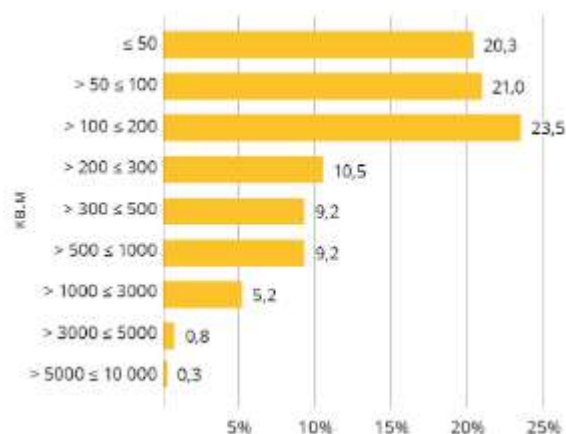


Рисунок 13. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2019 г., % от общего количества

Рынок купли-продажи

Структура предложения на рынке купли-продажи по округам города

На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Москвы в 4-м квартале 2019 г. было представлено почти 900 объектов. Максимальный объем предложения (16%) характерен для Центрального округа города, где выставлены 2 крупных объекта: ОСЗ площадью 16 тыс. кв.м (возможна продажа частями, от 500 кв.м), расположенное на Нижегородской улице в Таганском районе; также в Мещанском районе экспонировался комплекс зданий общей площадью 12,5 тыс. кв.м, расположенный на собственном земельном участке (1 га).

Значительный объем предложения зафиксирован в Западном и Северо-Восточном округах города, где на продажу выставлены около 10 зданий площадью более 4 тыс. кв.м.

На рынке преобладают помещения площадью от 100 до 200 кв.м. В Южном административном округе объекты площадью менее 100 кв.м составили более 25%.

Административные округа	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	135	142 606
Южный	116	88 180
Восточный	108	102 956
Юго-Восточный	94	72 221
Западный	92	125 011
Северо-Восточный	86	119 622
Новомосковский	59	21 161
Юго-Западный	59	101 736
Северный	41	54 085
Северо-Западный	41	39 876
Троицкий	26	3631
Зеленоградский	23	15 292

Рисунок 14. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 4 кв. 2019 г.

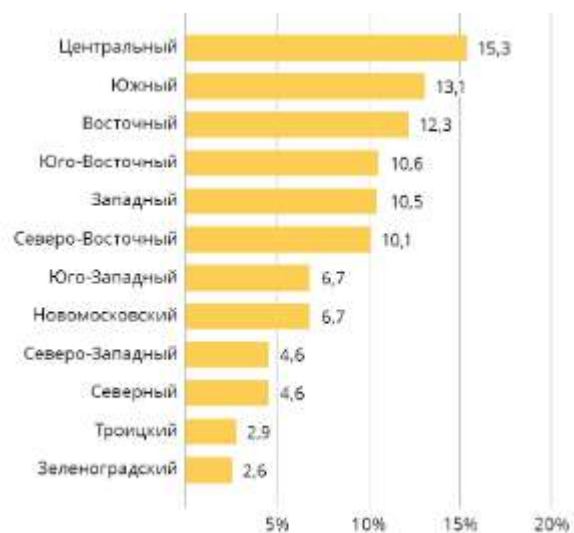


Рисунок 15. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., % от общего количества



Рисунок 16. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., % от суммарной площади

Административные округа / Территориальные зоны	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Южный	116	88 180
Садовое Кольцо-ТТК	28	10 690
ТТК-ЧТК*	32	29 078
ЧТК-МКАД	56	48 413
Восточный	108	102 956
ТТК-ЧТК*	38	45 220
ЧТК-МКАД	54	49 733
Вне МКАД	16	8003
Юго-Восточный	94	72 221
Садовое Кольцо-ТТК	6	5008
ТТК-ЧТК	24	27 851
ЧТК-МКАД	39	25 308
Вне МКАД	25	14 054

Центральный	135	142 606
Бульварное Кольцо	19	13 501
Бульварное Кольцо – Садовое	12	5899
Садовое Кольцо – ТТК	85	99 429
ТТК-ЧТК	19	23 778
Юго-Западный	59	101 736
ТТК-ЧТК	30	47 152
ЧТК-МКАД	16	45 694
Вне МКАД	13	8890
Северо-Восточный	86	119 622
ТТК-ЧТК	26	49 299
ЧТК-МКАД	55	69 598
Вне МКАД	5	726
Новомосковский	59	21 161
Западный	92	125 011

Садовое Кольцо-ТТК	5	2849
ТТК-ЧТК	40	23 701
ЧТК-МКАД	33	87 987
Вне МКАД	14	10475
Северо-Западный	41	39 876
ТТК-ЧТК	4	13 037
ЧТК-МКАД	22	24 495
Вне МКАД	15	2344
Северный	41	54 085
Садовое Кольцо-ТТК	2	382
ТТК-ЧТК	19	36 815
ЧТК-МКАД	15	11 589
За МКАД	5	5300
Троицкий	26	3631
Зеленоградский	23	15 292
*ЧТК - четвертое транспортное кольцо. Условная граница.		

Рисунок 17. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по округам и территориальным зонам Москвы. 4 кв. 2019 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 50	80	2413
> 50 ≤ 100	127	9 604
> 100 ≤ 200	191	27 937
> 200 ≤ 300	95	23 657
> 300 ≤ 500	108	42 824
> 500 ≤ 1000	108	74 907
> 1000 ≤ 3000	107	192 679
> 3000 ≤ 5000	29	114 505
> 5000 ≤ 10 000	26	171 361
> 10 000	13	229 360

Рисунок 18. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2019 г.

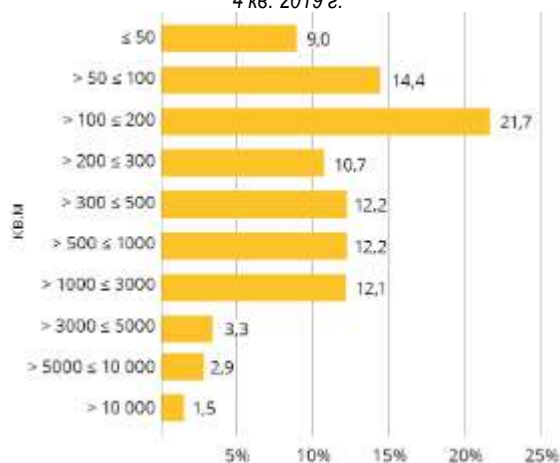


Рисунок 19. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2019 г., % от общего количества

Ценовая ситуация

Рынок аренды

Ставки аренды по округам города

На рынке аренды объектов свободного назначения Москвы в 4-м квартале 2019 г. средневзвешенная ставка составила 13 371 руб./кв.м/год (здесь и далее без НДС), что на 3,6% выше значения показателя 3-го квартала. Максимальные ставки, более 19 тыс. руб./кв.м/год, характерны для Центрального округа города.

Объекты большой площади были представлены:

- в ЦАО здание на улице 1905 г. площадью 7200 кв.м, частично требующее вложений в ремонт, предлагалось по ставке 18,5 тыс. руб./кв.м/год, а также ОСЗ в Замоскворецком районе площадью 4897 кв.м в пешей доступности от 3 станций метро (Серпуховская, Добрынинская, Павелецкая) – по ставке 18,9 тыс. руб./кв.м/год;
- в ЮВАО в аренду предлагались объекты свободного назначения на территории бывшего промышленного комплекса «Шарикоподшипниковский», общей площадью 10,2 тыс. кв.м по ставке 5,5 тыс. руб./кв.м/год; с учетом данных предложений средневзвешенная ставка составила 7,8 тыс. руб./кв.м/год, что на 18% ниже, чем в предыдущем периоде.

По минимальным ставкам предлагались помещения в подвалах и на цокольных этажах жилых домов и административных зданий, в том числе расположенных за МКАД.

Административные округа	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	1200	65 455	19 628	2%	19 260
Юго-Западный	1527	35 191	13 235	9%	13 636
Южный	2182	42 425	12 246	-2%	13 476
Западный	1091	45 455	12 147	4%	13182
Северо-Западный	2871	38 538	11 754	10%	13 340
Северный	1558	45 455	11 642	1%	12 000
Северо-Восточный	1455	48 365	11 151	-2%	12 000
Новомосковский	1091	27 273	10 423	7%	13 091
Юго-Восточный	1074	38 710	9909	-1%	10 909
Восточный	1070	37 037	9859	-7%	11 378
Троицкий	2648	15 709	6968	-5%	8798
Зеленоградский	2410	21 300	6898	-5%	10 227

Рисунок 20. Ставки аренды объектов свободного назначения по округам Москвы, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)



Рисунок 21. Средневзвешенные ставки аренды на объекты свободного назначения по округам Москвы, 4 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	1200	65 455	19 628	2%	19 260
Бульварное Кольцо*	1604	57 082	21 743	-	19900
Бульварное Кольцо-Садовое	1200	40 909	21 879	9%	21 328
Садовое Кольцо-ТТК	1567	65 455	18 868	1%	18 750
ТТК-ЧТК**	2618	31 975	12 584	11%	13 500
Западный	1091	45 455	12 147	4%	13 182
Садовое Кольцо-ТТК	5160	28 364	12 372	7%	11 555
ТТК-ЧТК	4364	45 455	14 034	-8%	16 364
ЧТК-МКАД	1091	34 300	10 372	-10%	10 909
Вне МКАД	2182	27 337	10188	①	11 536
Северный	1558	45 455	11 642	1%	12 000
Садовое Кольцо-ТТК	4958	37 618	15 489	7%	16 000

ТТК-ЧТК	1636	45 455	11 598	2%	12 759
ЧТК-МКАД	1558	32 727	10661	6%	10 909
Южный	2182	42 425	12 246	-2%	13 476
Садовое Кольцо-ТТК	3682	42 425	15 060	-9%	16 364
ТТК-ЧТК	2182	32 727	11625	-6%	12 259
ЧТК-МКАД	2400	35 885	11028	13%	13 636
Юго-Западный	1527	35 191	13 235	9%	13 636
ТТК-ЧТК	2917	35 191	13 686	9%	14 000
ЧТК-МКАД	1527	32 727	12 092	14%	12 852
Вне МКАД	4196	33 240	11162	-3%	12 335
Северо-Восточный	1455	48 365	11 151	-2%	12 000
Садовое Кольцо-ТТК	5929	27 000	15 101	7%	14380
ТТК-ЧТК	1455	43 636	11 926	-5%	12 727
ЧТК-МКАД	1652	48 365	10104	1%	11 259
Северо-Западный	2871	38 538	11 754	10%	13 340
ТТК-ЧТК	4200	33 085	11 798	9%	13 010

ЧТК-МКАД	2871	38 538	11 444	13%	13 606
Вне МКАД	5875	34 091	11 640	-2%	13 169
Восточный	1070	37 037	9859	-7%	11 378
ТТК-ЧТК	2581	32 727	10 394	0%	11 955
ЧТК-МКАД	1070	37 037	9235	-5%	10 909
Вне МКАД	3115	22 727	10 913	5%	11 121
Юго-Восточный	1074	38 710	9909	-1%	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	3818	27 273	8385	-12% ⁽²⁾	8636
ТТК-ЧТК	3333	36 000	9248	10%	9818
ЧТК-МКАД	1074	38 710	11 079	8%	12 587
Вне МКАД	1177	28 364	10 674	9%	11 496
Зеленоградский	2410	21 300	6898	-5%	10 227
Новомосковский	1091	27 273	10 423	7%	13 091
Троицкий	2648	15 709	6968	-5%	8798

*В данной локации представлены единичные предложения.

**ЧТК – четвертое транспортное кольцо. Условная граница.

Рисунок 22. Ставки аренды объектов свободного назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	1558	63 278	16 827	4%	15 000
> 50 ≤ 100	1074	63 500	16 625	5%	14 758
> 100 ≤ 200	1070	80 379	15 705	2%	13 091
> 200 ≤ 300	1091	58 844	14 933	0%	13 609
> 300 ≤ 500	1571	109 091	14 809	-1%	12 741
> 500 ≤ 1000	1091	57 082	13 590	-2%	12 003
> 1000 ≤ 3000	1527	41 064	12 571	-	10 909
> 3000 ≤ 5000	1636	21 818	11 428	-	11 532
> 5000 ≤ 10 000	1567	18 489	9 256	-	8694

Рисунок 23. Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Рынок купли-продажи

Цены предложения по округам города

На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Москвы в 4-м квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 63 055 руб./кв.м (здесь и далее без НДС), что на 1,8% выше значения показателя предыдущего квартала. Максимальные средние показатели, около 70 тыс. руб./кв.м, характерны для Центрального, Северного и Южного округов города. В большинстве локаций отмечено минимальное количество предложений.

- в Северном округе в зоне между ТТК и ЧТК на продажу выставлено несколько ОСЗ площадью от 1,8 тыс. кв.м до 9,7 тыс. кв.м, диапазон цен 75-90,6 тыс. руб./кв.м;
- в ВАО за МКАД по минимальной цене (14,5 тыс. руб./кв.м) выставлено на продажу 3-этажное ОСЗ общей площадью 2500 кв.м;
- в Северо-Западном округе в зоне между ТТК и ЧТК представлены единичные предложения, в том числе, по минимальной цене (49,6 тыс. руб./кв.м) предлагался комплекс из 2 зданий общей площадью 7,1 тыс. кв.м с вакантностью около 40%.

Административные округа	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	3959	130 303	72 968	1%	68 244
Северный	11 958	140 704	69 964	12%	59 473
Южный	2323	130 682	69 178	1%	77 925
Западный	10 000	150 000	64 455	-10%	67 897
Северо-Западный	10 857	127 273	64 343	3%	59 561
Юго-Западный	3455	105 708	63 972	0%	63 800
Юго-Восточный	20 023	130 000	59 507	3%	77 970
Восточный	2182	131 405	59 435	5%	66 660
Северо-Восточный	5084	125 000	53 733	-7%	76 499
Новомосковский	7177	128 788	46 985	-4%	62 727
Троицкий	4811	84 251	41 615	12%	55 662
Зеленоградский	7255	112 554	31 762	13%	52 860

Рисунок 24. Цены предложения объектов свободного назначения по округам Москвы, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

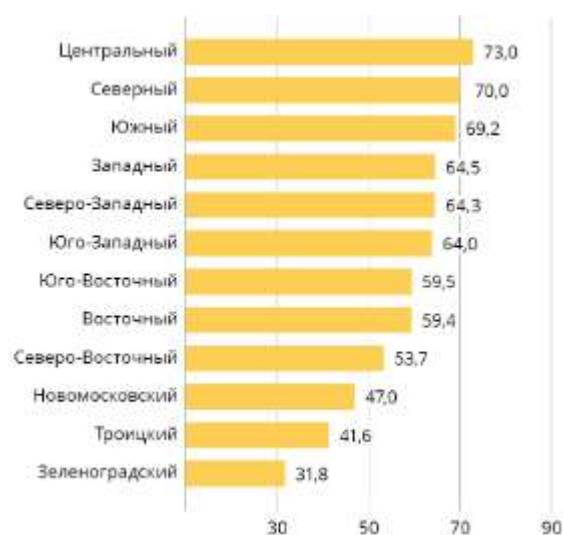


Рисунок 25. Средневзвешенные цены предложения объектов свободного назначения по округам Москвы. 4 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	3959	130 303	72 968	1%	68 244
Бульварное Кольцо-Садовое*	22 059	111 722	66 318	-	67 916
Садовое Кольцо-ТТК	3959	130 303	69 401	-2%	68 081
ТТК-ЧТК**	47 217	125 104	78 934	-1%	87 879
Западный	10 000	150 000	64 455	-10%	67 897
Садовое Кольцо-ТТК*	58 919	96 618	65 123	-	83 333
ТТК-ЧТК	19 516	150 000	70 903	10%	76 318
ЧТК-МКАД	10 000	129 749	63 632	-4%	67 698
Вне МКАД	16 209	95 130	43 030	⓪	58 639
Юго-Западный	3455	105 708	63 972	0%	63 800
ТТК-ЧТК	3455	105 708	60 279	0%	63 718
ЧТК-МКАД	16 591	104 292	72 830	0%	70 849

Вне МКАД*	9544	92 500	38 025	-	51 948
Северо-Восточный	5084	125 000	53 733	-7%	76 499
ТТК-ЧТК	5084	125 000	60 134	10%	61 364
ЧТК-МКАД	22 173	111 356	49 078	-7%	76 619
Вне МКАД*	17 898	109 091	45 437	-	65 789
Южный	2323	130 682	69 178	1%	77 925
Садовое Кольцо-ТТК	6364	97 403	60 911	-3%	61 636
ТТК-ЧТК	15 856	130 682	72 067	-1%	80 655
ЧТК-МКАД	2323	125 874	69 268	-7%	84 295
Северный	11 958	140 704	69 964	12%	59 473
ТТК-ЧТК	11 958	127 129	78 849	-②	75 493
ЧТК-МКАД	15 152	64 651	44 113	9%	48 951
Восточный	2182	131 405	59 435	5%	66 660
ТТК-ЧТК	17 077	122 614	65 970	-7%	69 477
ЧТК-МКАД	2182	130 156	54 273	11%	63 745

Вне МКАД	14 545	131 405	54 583	-13% ⁽³⁾	74 657
Юго-Восточный	20 023	130 000	59 507	3%	77 970
Садовое Кольцо-ТТК*	47 573	122 727	62 837	-9%	92 880
ТТК-ЧТК	20 023	130 000	54 862	6%	69 256
ЧТК-МКАД	20 647	125 392	62 994	9%	78 038
Вне МКАД	24 866	109 091	54 045	-2%	80 388
Троицкий	4811	84 251	41 615	12%	55 662
Новомосковский	7177	128 788	46 985	-4%	62 727
Северо-Западный	10 857	127 273	64 343	3%	59 561
ТТК-ЧТК	49 615	127 273	81 311	12% ⁽⁴⁾	107 704
ЧТК-МКАД	10 857	85 000	55 505	5%	57 120
Вне МКАД	18 182	107 071	68 343	-13% ⁽⁵⁾	75 758
Зеленоградский	7255	112 554	31 762	13%	52 860
*Единичные предложения. **ЧТК – четвертое транспортное кольцо. Условная граница.					

Рисунок 26. Цены предложения объектов свободного назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	3455	127 608	65 995	7%	67 519
> 50 ≤ 100	2323	136 944	76 675	7%	83 678
> 100 ≤ 200	6838	140 704	72 833	9%	78 199
> 200 ≤ 300	3684	150 000	66 637	9%	75 099
> 300 ≤ 500	4811	131 469	61 852	1%	60 197
> 500 ≤ 1000	2182	130 682	67 485	12%	62 401
> 1000 ≤ 3000	11 365	129 749	63 195	-2%	58 392
> 3000 ≤ 5000	15 000	138 590	65 885	15%	60 836
> 5000 ≤ 10 000	12 243	129 306	56 617	-9%	51 852

Рисунок 27. Цены предложения объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

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

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

По итогам анализа рынка аренды нежилых офисно-торговых помещений свободного назначения оценщик выявил следующие объекты:

Таблица 12. Предложения по аренде офисно-торговых помещений свободного назначения в ЦАО г. Москвы

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Состояние помещения	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	Большой Рогожский пер., 10К2	170,0	Требуется проведение косметического ремонта	27 000 000	158 824	https://www.cian.ru/sale/commercial/221622849/
2	Воронцовская ул., 25С3	334,9	Улучшенный стандартный ремонт	35 000 000	104 509	https://www.cian.ru/sale/commercial/229585235/
3	Николаямская ул., 45С1	312,4	Стандартный ремонт	30 000 000	96 031	https://www.cian.ru/sale/commercial/229586595/
4	Малая Калитниковская ул., 20К2	284,0	Стандартный ремонт	47 000 000	165 493	https://www.cian.ru/sale/commercial/229861243/
5	Новорогожская улица, 14к1	71,2	Улучшенный стандартный ремонт	11 500 000	161 517	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_71.2_m_1907618492
6	Товарищеский пер., 17С16-г	73,0	Стандартный ремонт	13 500 000	184 932	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_tsa_1915330696
7	улица Александра Солженицына, 22/2	230,0	Стандартный ремонт	25 300 000	110 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230_m_1896017156
8	Новорогожская ул., 6С1	613,7	Стандартный ремонт	89 000 000	145 022	https://www.cian.ru/sale/commercial/231902067/

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по аренде офисно-торговых помещений свободного назначения в ЦАО г. Москвы, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв.м вышеназванных площадей:

Таблица 13. Диапазон предложений арендных ставок

Площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м в год, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
38-284	12 792	24 000	19 257

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям по аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная арендная ставка оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие

между оцениваемым объектом и подобренными объектами-аналогами.

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ЗА 1 КВАРТАЛ 2020 ГОДА ¹⁶

Объем инвестиций в недвижимость России в I квартале 2020 года достиг 65 млрд руб., что на 82% превосходит значение в I квартале 2019 года (36 млрд руб.) и является наибольшим объемом за аналогичный период с 2016 года. В начале 2020 года был закрыт ряд сделок, которые находились на завершающей стадии в конце прошлого года, что сказалось на положительных результатах. Крупнейшими сделками стали продажи таких активов, как часть строящегося МФК Neva Towers в Москва-Сити, несколько офисных зданий в составе квартала «Парк Легенд», два здания торгово-офисного назначения на улице Большая Якиманка, логопарк «Троицкий», часть МФК «Новинский» (25%) и другие.

Обострение ситуации с распространением вируса COVID-19 в мире и связанные с этим последствия для мировой экономики в целом и российской в частности, окажут влияние на рынок инвестиций в недвижимость России. Мы пересмотрели прогноз на 2020 год и ожидаем, что объем инвестиций в недвижимость сократится до 150 млрд руб. по итогам этого года.

¹⁶ Источник информации:

http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q1%202020%20investment%20market_rus.pdf?e=1589279120&h=1293bf04c5ba77cb15dc6a633ffec318

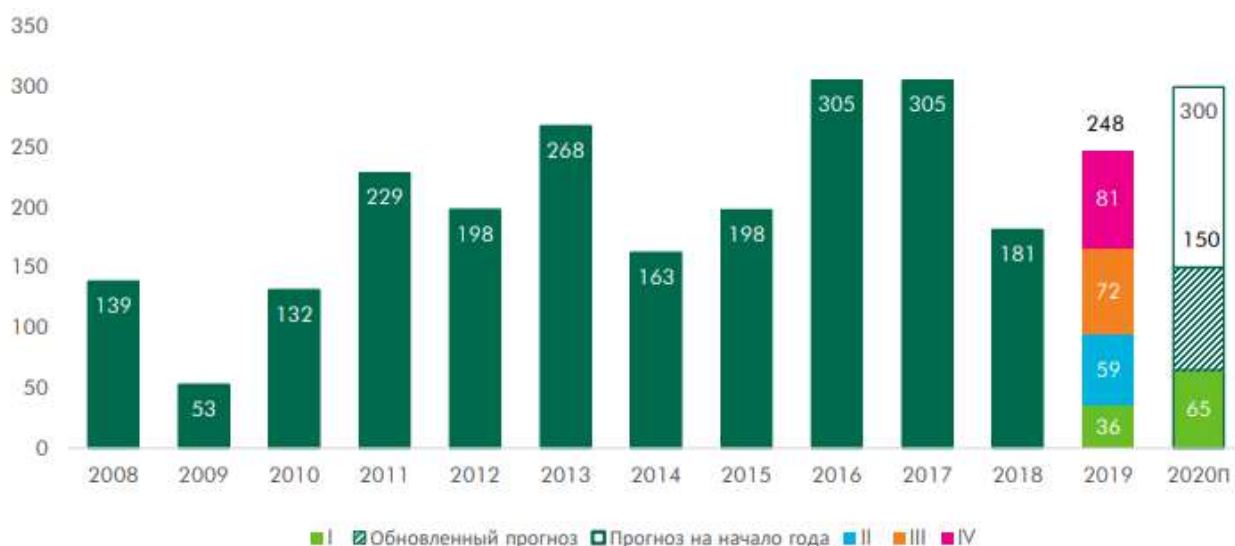


Рисунок 28. Динамика объемов инвестиций в недвижимость России, млрд руб.

Доля вложений в сегмент торговой недвижимости в I квартале 2020 года сократилась и составила 16% против 45% в I квартале 2019 года и 29% за весь 2019 год. Сектор торговой недвижимости, наряду с гостиничным сегментом, ощутил на себе наиболее сильный удар вследствие ограничений работы и передвижений людей. Наибольший объем инвестиций в январе-марте был направлен в офисную недвижимость, доля которой составила почти половину всех вложений. Однако, это является фактором одной крупной сделки и нескольких приобретений офисных зданий под собственные нужды.



Рисунок 29. Динамика среднего размера сделки, млрд руб.

Крупные девелоперы в сегменте жилой недвижимости сохраняют высокую активность и приобретают новые участки, расширяя портфель. Треть сделок I квартала пришлось на приобретение участков под жилые проекты. Доля этого сегмента составила 20% в I квартале 2020 года, что соответствует уровню 2019 года. Сегмент складской недвижимости окажется наиболее устойчивыми к кризисной ситуации, за счет усиления развития e-commerce направления в текущих условиях. Относительная прочность сегмента будет способствовать повышенному вниманию со стороны инвесторов. При этом, в I квартале 2020 года доля инвестиций в складскую недвижимость составила 9% против 14% в 2019 году.

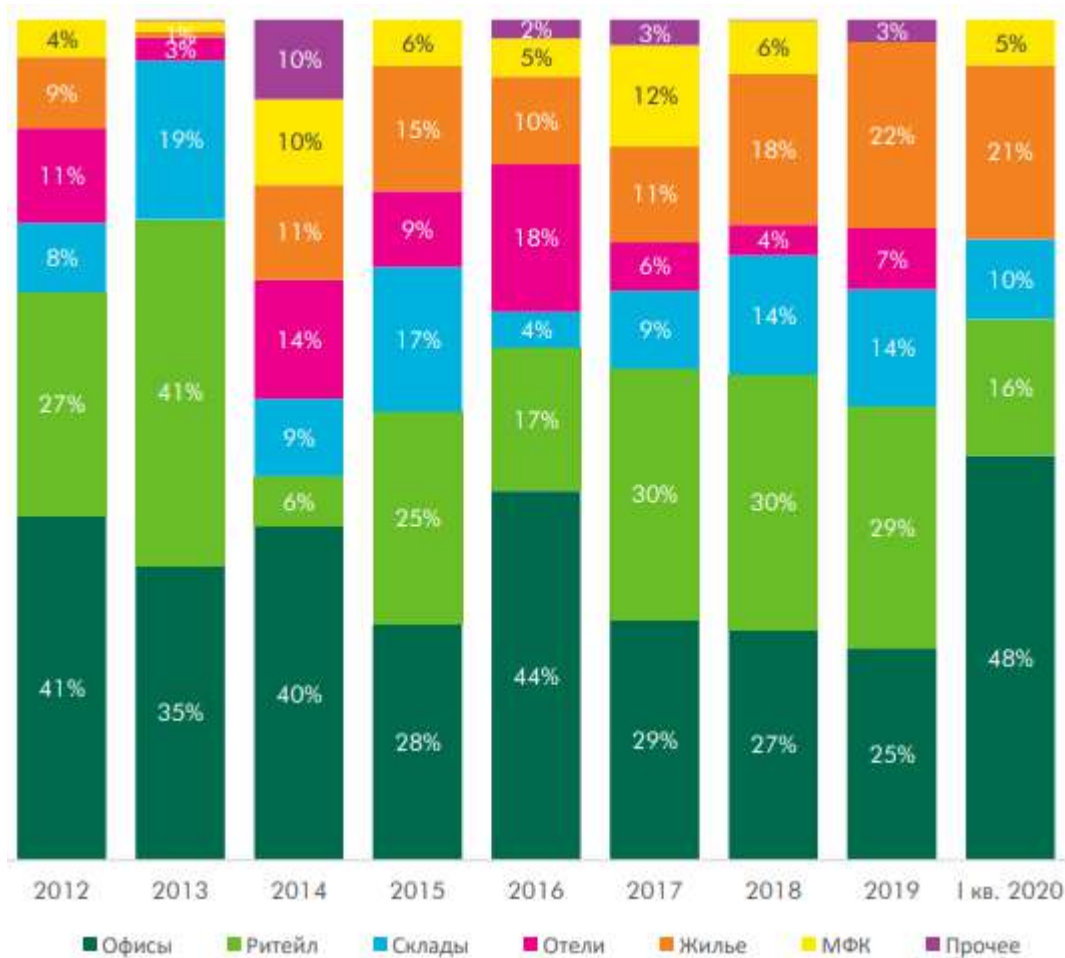


Рисунок 30. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости

Наибольшая инвестиционная активность в I квартале наблюдалась на рынке Москвы, доля которого увеличилась до 88% с 59% в 2019 году. На рынок Санкт-Петербурга пришлось только 11% вложений, а активность на региональных рынках была минимальной.



Рисунок 31. Динамика распределения объема инвестиций по регионам

Доля зарубежных вложений составила 6%. Основной объем вложений по-прежнему формируют российские компании, их доля составила 94% в I квартале. Этот тренд, по нашим прогнозам, сохранится в последующих периодах года.



Рисунок 32. Динамика распределения объема инвестиций по источнику капитала

В I квартале 2020 года ставки капитализации для премиальных объектов сохранялись на уровне конца 2019 года – 9% для офисной недвижимости, 9,5% для объектов торговой недвижимости и 11% для складской недвижимости. Дальнейшая динамика ставок капитализации будет во многом определяться возможностью инвесторов привлекать заемное финансирование и продолжительностью периода неопределенности в целом на рынке.

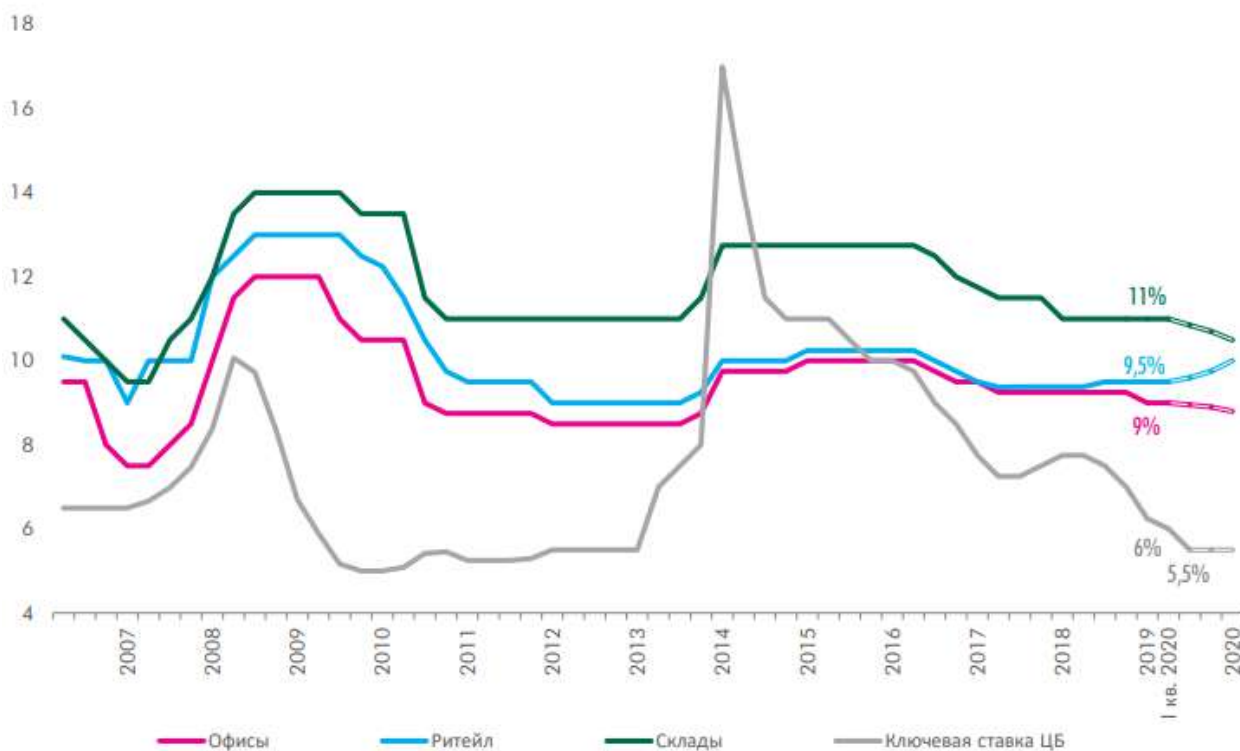


Рисунок 33. Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве

ПРОГНОЗ

Возросшие риски в условиях борьбы с пандемией, связанные с неопределённостью, ухудшением макроэкономических показателей, снижением эффективности бизнес-процессов, будут сказываться на сроках принятия решений инвесторами по приобретению объектов коммерческой недвижимости. Мы ожидаем, что во II квартале конверсия сделок будет минимальная и начнет возобновляться во втором полугодии при условии нормализации ситуации с распространением вируса COVID-19.

9.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для выявления списка ценообразующих факторов для земельных участков Оценщик проанализировал следующие источники информации:

1. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018;

2. Предложения к аренде нежилых помещений, опубликованные на сайтах: [https:// move.ru/](https://move.ru/); <https://www.domofond.ru/>; <https://www.cian.ru/>; <https://www.avito.ru/>.

3. Аналитические материалы, опубликованные на сайте Статриэлет: информации <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli>.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на цены офисно-торговой недвижимости свободного назначения:

- Местоположение;
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Расположение относительно красной линии;
- Физическое состояние здания;
- Этаж (для встроенных помещений);
- Наличие отдельного входа;
- Состояние отделки;
- Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы);
- Возможность парковки (для объектов в городах)
- Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание);
- Материал стен;
- Наличие движимого имущества;
- Факт сделки (уторгования);
- Наличие витринных окон;
- Условия финансирования;
- Дата предложения.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

В рамках настоящего Отчета анализ зависимости стоимости от местоположения в г. Москве проводился на основании данных, изложенных в «Обзоре рынка коммерческой недвижимости Москвы по итогам 4 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)¹⁷. Размер корректировки определяется как отношение средневзвешенной цены за 1 кв.м в зоне местоположения объекта оценки к средневзвешенной цене за 1 кв.м в зоне местоположения объекта-аналога.

УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО (ПЕШАЯ/ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) величины арендной ставки на недвижимое имущество в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Для определения поправочного коэффициента были использованы рыночные данные, полученные из баз данных <http://www.cian.ru/>; <https://www.avito.ru/>; <https://afy.ru/>. Подробное описание исследования и проведенных расчетов приведено в приложении к настоящему отчету.

¹⁷ Источник информации: см. п. 9.3.1 настоящего отчета

Таблица 14. Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,07	1,14	1,23	1,32
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,93	1,00	1,08	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,80	0,86	0,92	1,00

Источник информации: рассчитано ООО «ИНТЕЛЛЕКТИНВЕСТСЕРВИС»

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018, уравнение зависимости арендной ставки 1 кв. м коммерческой недвижимости от площади имеет вид:

$$y = 1,4756 \cdot x^{-0,107},$$

где y – удельный показатель, x – площадь, кв. м.

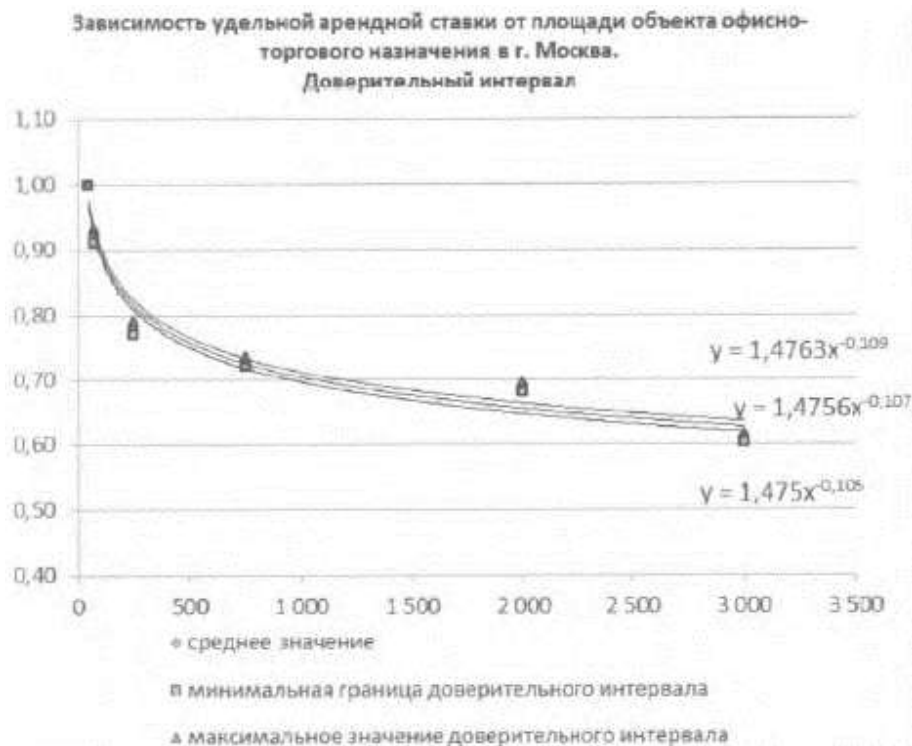


Рисунок 34. Зависимость арендной ставки от площади офисно-торговых объектов свободного назначения

Таблица 15 Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для арендных ставок для офисно-торговых объектов

ОО/ОА	<50 кв.м	50-100 кв.м	100-250 кв.м	250-500 кв.м	500-1000 кв.м	1000-1500 кв.м	1500-3000 кв.м	>3000
<50 кв.м	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
50-100 кв.м	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
100-250 кв.м	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
250-500 кв.м	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
500-1000 кв.м	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
1000-1500 кв.м	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
1500-3000 кв.м	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ВЫХОДА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие¹⁸.

- ✓ местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.);
- ✓ важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- ✓ влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа.

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами – променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улицу, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

Таблица 16. Классификация городских улиц и дорог¹⁹

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.
II. Магистральные улицы	Общегородского значения а) Центральные проспекты – основные магистральные улицы в зоне общегородского центра в местах сосредоточения административно-общественных учреждений и мест массового посещения общегородского значения. Легковое автомобильное движение. Безрельсовый общественный транспорт. Большое пешеходное движение б) Транспортные магистрали – основные транспортные связи между всеми районами города, общегородским и районными центрами, основными местами массового посещения общегородского значения (вокзалами, стадионами, парками), скоростными дорогами и с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Развязка пересечений с другими улицами и дорогами в одном или разных уровнях. Все виды общественного транспорта, легковое и грузовое, преимущественно местное, автомобильное движение. Частичный контроль въезда и выезда. Пешеходные переходы в разных уровнях с проезжими частями улицы Районного значения Сообщения между жилыми и промышленными районами города. Возможны все виды общественного транспорта, легковое и грузовое движение. Сообщение жилых и промышленных районов с магистральными улицами общегородского значения
III. Улицы и дороги с местным движением	а) Улицы местного значения в жилых районах, по которым осуществляется выезд из жилых микрорайонов на магистральные улицы районного значения. Легковое и грузовое движение, связанное с подъездами к жилым микрорайонам. Общественный массовый транспорт, как правило, исключается б) Улицы местного значения в промышленных и складских районах служат для пропуска преимущественно грузового движения от крупных промышленных предприятий и складов на магистральные улицы районного значения
IV. Пешеходные улицы	Автомобильные дороги в крупных городских парках и лесопарках – легковое автомобильное движение прогулочного характера. Возможен общественный транспорт местного значения. Служебное грузовое движение. Пешеходные улицы в общественных центрах, торговых центрах, в исторически сложившихся старых районах города, имеющих мемориальное значение. Пешеходные улицы между жилыми и промышленными районами, проходящие, как правило, по озелененным территориям, в том числе по санитарно-защитным зонам

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

Согласно классификации, представленной выше, Оценщик к крупным улицам относит магистральные

¹⁸ Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

¹⁹ Источник: <http://dor23.ru/?id=921>.

улицы, к второстепенным улицам – улицы и дороги с местным движением.

Таблица 17. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В Нижний Новгород, 2018.

Оценщик принимает среднее значение в размере 0,80 – отношение объекта, расположенного на первой линии крупной улицы к объекту, расположенному внутри квартала. По верхней границе расширенного интервала значение в размере 0,87 – отношение объекта, расположенного на первой линии второстепенной улицы к объекту, расположенному внутри квартала.

Таблица 18. Матрица коэффициентов на линию расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов

ОА/ОО	первая линия крупной улицы	первая линия второстепенной улицы	внутриквартально
первая линия крупной улицы	1,000	0,920	0,800
первая линия второстепенной улицы	1,087	1,000	0,870
внутриквартально	1,250	1,149	1,000

Источник: рассчитано и составлено Оценщиком.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Таблица 19. Экспертные оценки поправочного коэффициента на физическое состояние офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 20. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений/арендные ставки			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,730	0,720	0,740
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,800	0,790	0,810
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,850	0,840	0,860

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя можно выделить следующие²⁰:

- ✓ местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- ✓ важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- ✓ влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- ✓ внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

Таблица 21. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

²⁰ Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (удельной ставки аренды) объекта без отдельного входа к удельной цене (удельной ставке аренды) такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода* под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом охарактеризовать уровень отделки можно с учетом приведенной выше таблицей:

- без отделки;
- требует косметического ремонта;
- среднее состояние (стандартный ремонт);
- отделка «люкс».

На основании вышеприведенной градации отделки помещения была сформированная табличная матрица коэффициентов уровня отделки оцениваемого объекта и аналога.

Таблица 22. Матрица состояния отделки для цен и арендных ставок офисно-торговых объектов (среднее значение доверительного интервала)

ОО/ОА	Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние (стандартный ремонт)	Люкс
Удельная арендная ставка				
Без отделки	1,00	0,91	0,78	0,64
Требует косметического ремонта	1,10	1,00	0,86	0,70
Среднее состояние (стандартный ремонт)	1,28	1,16	1,00	0,82
Люкс	1,56	1,43	1,22	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода* под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

ОГРАНИЧЕННОСТЬ ДОСТУПА К ОБЪЕКТУ (РАСПОЛОЖЕНИЕ НА ЗАКРЫТОЙ ТЕРРИТОРИИ БАЗЫ)

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

Таблица 23. Поправки на доступ к объекту

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,800	0,780	0,810

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода* под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

ТИП ОБЪЕКТА

Таблица 24. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

МАТЕРИАЛ СТЕН

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Поскольку в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018 поправочного коэффициента на материал стен нет, то оценщик приводит значения корректировок из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

Таблица 25. Корректировка на материал стен

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

ВОЗМОЖНОСТЬ ПАРКОВКИ (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ В ГОРОДАХ)

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит их к большей или меньшей степени изношенности.

Таблица 26. Поправки на тип парковки

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,910	0,860	0,950
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,110	1,060	1,160

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018

НАЛИЧИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования), продается с повышающим коэффициентом.

Таблица 27. Значение коридорного коэффициента

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современном) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,02	1,13	1,07
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современном) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, полилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,05	1,20	1,12
4	Котельные с котельным оборудованием	1,89	2,62	2,22
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,61	2,23	1,89
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	0,99	1,10	1,04
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,00	1,05	1,02
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,03	1,08	1,05
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
11	Автосалоны (фирменные) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,15	1,32	1,22
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,04	1,19	1,11
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью и техникой	1,05	1,17	1,10
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	0,97	1,08	1,02
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	0,98	1,09	1,03

Источник информации: Информационный портал недвижимости *СтатРуселт* (<https://statrult.ru/>) Статистика рынка. Итоги I квартала 2020 года.

* - если фактическое использование здания, помещения не соответствует паспортному назначению, то назначение определяется по фактическому использованию.

** - состав автосервисного оборудования (в зависимости от масштаба объекта): автоподъемники, сборно-разборные камеры для покраски и сушки, шиноремонтное оборудование, системы очистки воздуха и воды, диагностическое, демонтируемое моечное оборудование и др.

ФАКТ СДЕЛКИ (УТОРГОВАНИЕ)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках настоящего Отчета корректировка на торг вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера для г. Москвы:

Таблица 28. Корректировка на торг

Класс объектов	Скидка на торг для активного рынка, %
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов, расположенные в г. Москве	
Аренда	9,6

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

НАЛИЧИЕ ВИТРИННЫХ ОКОН

Витринные окна отличаются от обычных не только по своей функции, но и по конструкции. Витрины бывают открытого, закрытого и комбинированного типа.

Витрины открытого типа или витрины на просмотр - через стекло виден весь магазин.

Витрина закрытого типа - витрину от зала отделяет специальная перегородка. Тут основной акцент делается на экспозиции, по которой можно составить представление о магазине. Стилистика таких витрин должна

соответствовать с внутренним убранством магазина. Витрины закрыто-открытого типа - пространство зала видно частично, а остальное отгорожено специальной перегородкой.

Легкие и прозрачные цельностеклянные витрины сегодня встречаются не только в торговых центрах, но и в ресторанах, аптеках, кафе, и др.²¹

Наличие витринных окон оказывает влияние на стоимость и величину арендной ставки коммерческой недвижимости. По данным информационно-аналитического Бюллетеня RWAY №235 за октябрь 2014 года, стр. 109 (копия страниц издания с указанной информацией представлена в приложении к настоящему отчету): помещения с витринными окнами на 15-20% стоят дороже, чем помещения без витринных окон. Оценщик полагает, что использование этих данных, полученных в результате анализа нежилых помещений г. Москвы, возможно и для других населенных пунктов, поскольку она носит относительный характер и не отражает уровня цен и арендных ставок.

В расчетах используется среднее значение – 17,5% (обратная корректировка составит 0,851 (0,851=1/1,175)).

При анализе влияния рассматриваемого фактора на ставку арендной платы, Оценщик исходит из допущения, что размер корректировок (прямой и обратной) будет аналогичным, указанным выше.

Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке купли-продажи объектов недвижимости и соответственно уровень продаж. Определяющим фактором является срок экспозиции объекта оценки. Корректировка вводится в случае, когда дата оценки и дата предложения объекта-аналога имеют существенные отличия.

9.7. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами.

9.8. ВЫВОДЫ ПО РЫНКУ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ²²

В 2019-м ввод новых офисов в Москве по сравнению с 2018 годом увеличился в три раза. Ставки аренды на офисы класса В увеличились на 14%. По данным Knight Frank, на 34% выросли инвестиции в регионы. Все растет и кризис пройден?

Нет, дело в эффекте низкой базы. 2018 год поставил антирекорд: он был провальным по объему ввода новых офисных комплексов и торговых центров. После 2014 года очень мало девелоперов рисковало запускать новые крупные проекты, и к 2018 году докризисный задел был исчерпан. В 2018 году, по данным Colliers, в России ввели всего лишь 2,2 млн кв. м торговых центров, офисов и складов, в 2013 году, для сравнения, на рынок вышло 5 млн кв. м. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2013-м превышал \$8 млрд, а в 2018 и 2019 годах эта цифра осталась на уровне \$2 млрд.

Низкие объемы строительства привели к дефициту качественных офисных площадей на московском рынке. «Готовых помещений практически нет, на рынок вернулись форвардные сделки», — говорит управляющий партнер Colliers Николай Казанский. По данным Cushman & Wakefield, в 2019 году 60% новых офисных

²¹ Источник информации: <http://www.oknplastpro.ru/okna.php?info=Vitrinnie-Okna>

²² Источник информации: <https://www.cian.ru/stati-onlajn-nastupaet-itogi-2019-goda-na-rynke-kommercheskoj-nedvizhimosti-300988/>.

площадей ушло с рынка по договорам предварительной аренды до завершения строительства. Не хватает рынка и торговых помещений. «В этом году мы впервые достигли уровня 2014 года по количеству и активности покупателей», — говорит владелец крупного торгового центра. «Наконец сдали все», — вторит ему другой.

По данным Knight Frank, рублевые ставки на офисы класса А выросли в 2019 году на 3,2%, класса В — на 14,3%. «Ставки аренды пошли вверх, цены продажи пока не растут», — говорит управляющий партнер Knight Frank Алексей Новиков. «Ставки продажи не менялись с 2014 года, — согласен Николай Казанский. — Но через три-четыре квартала и они потянутся за ростом ставок аренды».

В торговой недвижимости Москвы снижение уровня вакантности продолжается уже третий год, свидетельствуют данные компании CBRE. Однако в 2020 году на рынок выйдет крупный торговый комплекс площадью 65 000 кв. м в составе тематического парка «Остров мечты», и вакантность может немного вырасти. В целом 2019-й можно назвать годом фудхоллов, говорят консультанты: после открытия популярного «Депо» на Лесной улице некоторые владельцы торговых центров обновляют их и вводят этот формат взамен привычного фуд-корта.

В складском сегменте доля свободных площадей достигла минимального значения 2,5%. В гостиничном, по данным CBRE, через год после чемпионата мира по футболу средний тариф упал на 23%, зато загрузка гостиниц выросла на 3%, до рекордного за 10 лет уровня 78%. Туристический поток в Москву вырос на пол-миллиона человек, до 24 млн.

Еще одна тенденция: активизировался спрос на участки под застройку в Москве. «В 2019 году инвесторы стали больше вложений направлять в объекты незавершенного строительства (участки с проектами, строящиеся объекты, объекты под редевелопмент), — говорит руководитель отдела рынков капитала и инвестиций CBRE Ирина Ушакова. — Объем инвестиций в такую недвижимость может достигнуть 80 млрд рублей (на 34% выше уровня прошлого года)». «Даже региональные девелоперы активно покупают участки в столице», — добавляет заместитель директора департамента финансовых рынков и инвестиций Knight Frank Виктория Чиркова.

«Российский рынок инвестиций в недвижимость в 2019 году начал восстанавливаться после продолжительного периода пониженной активности», — считают аналитики JLL. В разговорах «не под запись» участники рынка не так оптимистичны. «Сделок мало. Важными игроками стали банки и госструктуры. Рынок инвестиций мертвый. Может быть, следующий год будет лучше», — говорит топ-менеджер одной из крупных брокерских компаний.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

В соответствии с п. 21 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. Копия договора аренды или его проект оценщику предоставлены не были. Соответственно, анализ НЭИ объекта оценки выполнен исходя из критериев юридической правомочности, физической возможности и экономической приемлемости объекта аренды, в предположении, что данные критерии должны быть положены в основу формирования проекта договора аренды.

Юридическая разрешённость

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время использование объекта оценки не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения. В настоящее время объект оценки, для которого определяются рыночная стоимость не используются.

Согласно данным, предоставленными Заказчиком объект оценки использовался по назначению.

Физическая возможность

При анализе данного критерия рассматриваются физические характеристики объекта недвижимости. Физические характеристики оцениваемых объектов:

• Нежилое помещение площадью 243,4 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Талалихина, д. 39:

- тип объекта: встроенное нежилое помещение;
- имеются все необходимые центральные коммуникации;
- вход в помещение осуществляется через подъезд, расположен внутриквартально;
- физическое состояние здания «удовлетворительное»;
- уровень и физическое состояние отделки можно охарактеризовать как «требуется проведение косметического ремонта».

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что объект оценки наиболее эффективно использовать в качестве помещения свободного назначения.

Таким образом, объект недвижимости находится в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве помещения свободного назначения.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта оценки должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объектов недвижимости: передача помещений в аренду. Для увеличения потенциальных арендаторов помещение лучше рассматривать как помещение свободного назначения.

Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности оцениваемых объектов возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение, этаж расположения, планировка объекта оценки обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования в качестве помещения свободного назначения.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – использование в качестве помещений свободного назначения.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются *сравнительный, доходный и затратный* подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД²³

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

На основании ФСО №7 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.) №611, п 24 а Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 24а ФСО-7.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД²⁴

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

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

²³ ФСО № 1, п. 18.

²⁴ ФСО № 1. п.п. 12–14.

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сбора информации предложений по аренде объектов недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- <http://www.cian.ru>;
- <http://www.avito.ru>;
- <http://www.domofond.ru/>;
- <https://onrealt.ru/>;
- <https://realty.mail.ru/>;
- <https://cre.mirkvartir.ru/>;
- <https://move.ru/>;
- <http://www.arendator.ru/offers/spaces/office/>;
- <https://afy.ru>;
- <https://www.beboss.ru/>.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по аренде объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную арендную ставку.

Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.

Доходный подход²⁵

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

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Он гласит, что типичный инвестор приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, инвестор приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать будущую прибыль от его эксплуатации и от последующей продажи.

Другим принципом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем будут затраты на приобретение другого объекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи им этого объекта в аренду.

²⁵ ФСО № 1, п. 15.