



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу:
г. Москва, Волгоградский проспект, д.32, корп.15*

Регистрационный номер отчёта: 268-18/Н

Дата составления отчёта: 11.09.2018 г.

Дата определения стоимости: 31.08.2018 г.

Заказчик: Финансовый управляющий имущества Индивидуального предпринимателя
Антоняна Аршалуйс Гургеновича Насырова Лилия Габдулловна

Исполнитель: ООО «Ребус»

2018 г.

**Финансовому управляющему имущества
Индивидуального предпринимателя**

**Антоняна А. Г.
Насырова Л. Г.**

Уважаемая Лилия Габдулловна!

В соответствии с Договором №268-18 от 29 августа 2018 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, д.32, корп.15.

Цель оценки - определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для реализации.

Дата оценки – 10.09.2018 г.

Дата составления отчета – 11.09.2018 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Предлагаемый вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Определение стоимости оцениваемого объекта произведено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки: Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же согласно стандартам оценки: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 1

Рыночная стоимость объекта

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта, руб.
1	Помещение с кадастровым номером 77:01:0006041:4475, общей площадью 13525,6 кв. м	386 262 000
7	Право аренды доли земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001018:195; размер доли 13527 кв. м	78 064 000
	ИТОГО:	464 326 000

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
5.1. Используемые законы и стандарты	9
5.2. Термины и определения	9
ГЛАВА 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	12
7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
7.2. Анализ достаточности и достоверности информации	12
7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки	12
7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки	13
7.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	16
7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	16
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
8.1. Анализ рынка	17
8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	17
8.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
8.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект	22
8.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости'	29
8.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	31
8.2. Анализ наиболее эффективного использования	32
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
9.1. Теоретическое описание подходов к оценке	34
9.2. Принципы оценки	34
9.3. Подходы оценки	34
9.4. Решение об оценке	36
9.5. Обоснование выбора применения подходов	36
ГЛАВА 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	37
10.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом	37
10.2. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки	46
ГЛАВА 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	48
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	49
ПРИЛОЖЕНИЯ	50

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №268-18 от 29 августа 2018 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки, по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, д.32, корп. 15

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Материал несущих конструкций	Год постройки	Назначение	Этажность
1	Помещение	77:01:0006041:4475	13 525,6	кирпичные	нет данных	Помещения свободного назначения	1,2,3,4 +подвал
№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Размер доли, кв.м.	Описание			
1	Земельный участок	77:01:0001018:195	13 527	Категория земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения промышленных объектов. Права – аренда.			

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3

Результаты оценки, полученные разными подходами

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Помещение с кадастровым номером 77:01:0006041:4475, общей площадью 13525,6 кв. м	Не применялся	386 262 000	Не применялся
2	Право аренды доли земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001018:195; размер доли 13527 кв. м	Не применялся	78 064 000	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4

Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта, руб.
1	Помещение с кадастровым номером 77:01:0006041:4475, общей площадью 13525,6 кв. м	386 262 000
7	Право аренды доли земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001018:195; размер доли 13527 кв. м	78 064 000
	ИТОГО:	464 326 000

1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость объекта оценки действительна только на дату оценки и только для целей установленных для данной оценки.

Порядковый номер отчета	№ 268-18 от 29 августа 2018			
Объект оценки	№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	1	Помещение	77:01:0006041:4475	13 525,6
	2	Доля в праве аренды земельного участка	77:01:0001018:195	13 527
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	1	Помещение	77:01:0006041:4475	13 525,6
	2	Доля в праве аренды земельного участка	77:01:0001018:195	13 527
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Глава 7 и Приложение №1 к настоящему отчету.			
Имущественные права на объект оценки	<p>На помещение: Субъект права – Антонян Аршалуйс Гургенович Вид права - собственность. Обременения – нет данных о наличие обременений.</p> <p>На земельный участок: Субъект права – Антонян Аршалуйс Гургенович Вид права - аренда. Обременения – нет данных о наличие обременений.</p>			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>На помещение: Субъект права – Антонян Аршалуйс Гургенович Вид права - собственность. Обременения – нет данных о наличие обременений.</p> <p>На земельный участок: Субъект права – Антонян Аршалуйс Гургенович Вид права - аренда. Обременения – нет данных о наличие обременений.</p>			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации			
Вид стоимости	Рыночная			
Дата осмотра	29.08.2018 года			
Дата оценки	10.09.2018 года			
Дата составления отчета	11.09. 2018 года			
Срок проведения оценки	5 рабочих дней, с даты предоставления всей исходной информации			
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности (аренды) считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений			
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.			

Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6

Сведения о заказчике и об оценщике

Полное наименование Заказчика	Финансовый управляющий имущества Индивидуального предпринимателя Антонына Аршалуйс Гургеновича, Насырова Лилия Габдулловна, член ассоциации Евросибирская Саморегулируемая организация арбитражных управляющих, действующий на основании Определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 31.05.2018 г. по делу №А65-38803/2017
Реквизиты Заказчика	Место нахождения: 420111, Казань а/я 553 ИНН 166016152603
Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус»)
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076 ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Имя Оценщика	Решетников Александр Геннадьевич
Квалификация Оценщика	Работает в области оценки с 1997 г. Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ИП № 341457 от 24.06.02.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007842-1 от 29.03.2018г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 29.03.2018г. № 57 сроком на 3 года с 29.03.2018г. до 29.03.2021г.
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д.6.
Номер контактного телефона Оценщика	Тел. (347)253-12-01
Адрес электронной почты Оценщика	expert-alex@mail.ru
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г. Номер НП СРО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013. Юридический адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 201. Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения о страховании Оценщика	Страховой полис № 8491R/776/00047/8 сроком с 10 июля 2018 по 09 июля 2018 выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал сумма - 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Дополнительная ответственность ООО «Ребус» - страховой полис № 8491R/776/00045/8 сроком с 10 июля 2018 по 09 июля 2019 выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал на сумму 100.000.000 (Сто миллионов) рублей
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Глава 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности и точности предоставленных заказчиком сведений в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор), устанавливающая качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта оценки, интервьюирования представителей заказчика.

2. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы (заказчике). Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав заказчика оценщиком не проводилась.

3. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, носят относительный характер и призваны помочь пользователю отчета иметь наглядное представление об объекте оценки.

4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственность за вопросы соответствующего характера.

5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Ограничения и пределы применения полученных результатов:

От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить исполнителя оценки от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

7. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это оговорено в договоре на оценку.

8. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

9. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

10. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету является его неотъемлемой частью.

11. Специальные ограничения и допущения:

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оценщиком не производились.

12. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта

оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

13. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетах настоящего отчета.

14. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

Глава 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Используемые законы и стандарты

1. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

2. «Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Советом НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года», № 101/2015 от 13 октября 2015 года.

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в НП «СВОД».

5.2. Термины и определения

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

Идентификация – это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

*Рыночная стоимость объекта оценки*¹ - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

Кадастровая стоимость объекта оценки – это определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения.

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Имеется три общепринятых подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

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

Глава 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчёта об оценке.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- осмотр объекта оценки и близлежащей территории;
- сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
- сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.);
- анализ достаточности и достоверности полученной информации;
- анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки;
- выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке;
- осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке;
- согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта;
- подготовка отчета об оценке.

Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.06.2009г.;
2. Выписка из ЕГРН от 13.03.2018г.;
3. Договор аренды земельного участка;
4. Данные официального сайта <https://rosreestr.ru>.

7.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки

Таблица 7

Характеристика местоположения оцениваемых объектов

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес местоположения	г. Москва, Волгоградский проспект, д.32, корп.15
Удаленность от основных транспортных магистралей города	Объект оценки расположен в Южно-Портовом районе Южно-Восточного округа города Москва, на «красной линии» с выездом на ТТК (третье транспортное кольцо). Квартал окружен улицами 2-я ул. Машиностроения, Волгоградский проспект, Широкоподшипниковая улица.
Тип окружения	Район расположения оцениваемых объектов характеризуется коммерческой застройкой: склады, помещения и здания свободного назначения, промышленные объекты, административные здания, ТРЦ «Квадратный метр», квартал граничит с кварталами жилой средне этажной застройки, развитой социальной инфраструктурой, хорошей транспортной доступностью.
Станции метро	Рядом расположены станции метро «Угрешская», «Волгоградский проспект», «Дубровка»

Рисунок 1
Местоположение согласно Яндекс карты.



Источники информации: <https://yandex.ru/maps/172/ufa>

7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки

Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации, а также в результате натурного обследования Оценщиком объекта оценки.

Описание помещений проводилось на основании данных предоставленной документации и данных осмотра, см. Приложения №1.

Таблица 8
Характеристики зданий

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Материал несущих конструкций	Год постройки	Назначение	Этажность	Физическое состояние, признаки износа, устаревания. Текущее использование.
1	Помещения	77:01:0006041:4475	13 525,6	кирпичные	нет данных	Помещения свободного назначения	1,2,3,4 +подвал	В результате осмотра была выяснено, что помещения расположены в здании, требующем капитального ремонта, качество материала не удовлетворительное, оконные проемы деревянные с выбитыми местами стеклами. Отделка помещения – требует проведения капитального ремонта, коммуникациям необходима ревизия и текущий ремонт. Не используется.

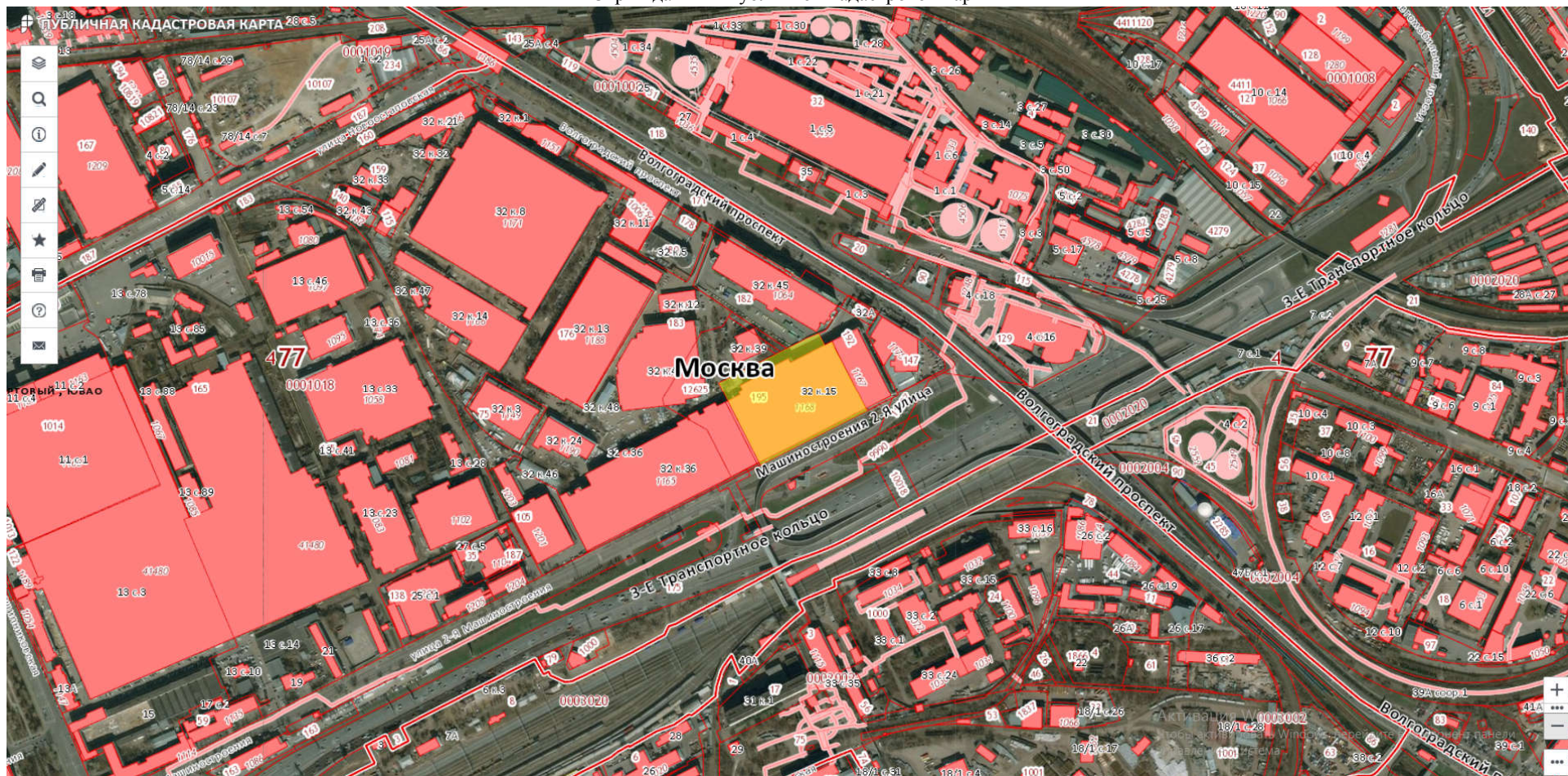
Таблица 8(а)
Описание земельных участков

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Размер доли в праве аренды, кв.м.	Описание	Текущее использование. Объекты, находящиеся на земельном участке	Физическое состояние, признаки износа, устаревания.						
1	Земельный участок	77:01:0001018:195	13 527,0	Категория земель - земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения промышленных объектов. Права – аренда.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование объекта оценки</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв.м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Помещение</td> <td>77:01:0006041:4475</td> <td>13 525,6</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Помещение	77:01:0006041:4475	13 525,6	В соответствии со ст.11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «...земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами...», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется – оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, по участку проходят все виды инженерной коммуникации
Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.										
Помещение	77:01:0006041:4475	13 525,6										

Балансовая стоимость – собственником является физическое лицо и баланс не ведет.

Обременения, учитываемые оценщиком при проведении оценки – на дату оценки нет данных о наличии обременений, которые могли бы повлиять на рыночную стоимость объектов оценки.

Рисунок 2
Скрин данных Публичной кадастровой карты



7.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, Оценщику на момент оценки не известны.

7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ рынка

8.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ²

Валовой внутренний продукт

По оценке Росстата, в I кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,3% после 2,2% в III кв. и 0,9% в IV кв. прошлого года. По предварительным оценкам Минэкономразвития, в апреле и мае темп роста ВВП превысил уровень 2%, в то время как в марте он составил 0,7%. Ускорение экономического роста наблюдалось главным образом за счет улучшения динамики в обрабатывающей промышленности, транспорте, торговле, строительстве, а также сфере услуг.

Добыча полезных ископаемых в мае выросла в годовом сопоставлении на 1,3%, в январе-мае – на 1,7%. Динамику добычи нефти в России по-прежнему сдерживает выполнение сделки ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающей промышленности в мае вырос на 5,4%, а в январе-мае в целом – на 4,4%. Снижение производства в этом секторе в марте было в существенной степени обусловлено календарным фактором: было на 2 рабочих дня меньше, чем в марте прошлого года. Обеспечение электрической энергией, газом и паром и кондиционирование воздуха сократилось в мае на 0,7%, однако выросло за январь-май в целом на 2,0%.

Потребление, инвестиции

Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в мае и январе-мае составил 2,4%. Объем платных услуг населению показал прирост на 2,3% в мае и на 2,5% в январе-мае в целом.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%. В дальнейшем данный показатель может быть скорректирован в сторону уменьшения, поскольку ранее Росстат значительно понизил оценку динамики объема строительных работ в первом полугодии 2017 г. В начале 2018 г. сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. По данным Росстата, в I кв. текущего года инвестиции в основной капитал сохранили позитивную динамику и увеличились на 3,6% г/г. При этом отмечен существенный спад объема строительных работ, который, вероятно, объясняется завершением строительства Крымского моста.

Динамика международных резервов

По итогам июня 2018 года международные резервы Российской Федерации выросли на 0,1 млрд долл. По данным на 1 июля 2018 года объем золотовалютных резервов равнялся 456,7 млрд долл.

Изменения основных компонентов международных резервов в отчетном месяце были разнонаправленными. Так, снижение объемов монетарного золота в составе международных резервов равнялось 2,3 млрд долл. (главным образом, по причине снижения рыночных цен), тогда как прочие валютные активы выросли на 2,0 млрд долл. При этом изменения в результате операций и прочие изменения внесли положительный вклад в динамику прочих резервов (4,3 и 0,3 млрд долл. соответственно), тогда как влияние переоценки в результате изменения валютного курса было отрицательным (-2,5 млрд долл.).

Что касается динамики капитальных потоков, в январе-июне 2018 года, по предварительной оценке Банка России, чистый отток капитала из России составил 17,4 млрд долл. против 14,4 млрд долл. за аналогичный период годом ранее.

Динамика денежно-кредитных показателей

² «Обзор экономических показателей» от ЭЭГ на 18 июля 2018 года. Экономическая экспертная группа (ЭЭГ) - независимый аналитический центр, занимающийся проблемами макроэкономики и государственных финансов. <http://www.eeg.ru/pages/186?PHPSESSID=bc0e12b42cb2f36e668d82ecd849cfab>

Объем денежной массы увеличился в мае 2018 года на 0,3%, а в годовом выражении прирост составил 10,3 % против 10,5% по итогам 2017 года. По состоянию на 1 июня 2018 г. доля наличных денег в обращении в структуре рублевой денежной массы равнялась 20,3%.

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 15 июня 2018 года, было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. Данное решение в полной мере соответствовало ожиданиям экспертов. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на мартовском заседании (на 0,25 б.п.). Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал усиление инфляционных рисков, связанных с повышением налога на добавленную стоимость в 2019 году, и увеличением инфляционных ожиданий в условиях ускоренного роста цен на топливо. По оценке Банка России, «планируемые налоговые изменения увеличат инфляцию примерно на 1 процентный пункт. Частично этот эффект может реализоваться уже в текущем году». При этом регулятор намерен уделять повышенное внимание возможным вторичным эффектам от повышения налогов, оценить которые в настоящий момент невозможно. Одним из таких вторичных эффектов является повышение инфляционных ожиданий, зафиксированное в июне 2018 года. Ранее высказывалось предположение, что рост ожиданий в ответ на рост цен на бензин будет временным и незначительным, однако по мере появления новых данных о динамике ожиданий становится все более очевидным, что чувствительность населения к разовым негативным факторам по-прежнему высока, и регулятору следует учитывать это обстоятельство. Отметим, что «оценка Банком России рисков, связанных с волатильностью продовольственных и нефтяных цен, динамикой заработных плат, возможными изменениями в потребительском поведении, не изменилась».

Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки ЦБ, запланировано на 27 июля 2018 года. Ожидается, что Банк России вновь оставит ключевую ставку без изменения.

Динамика кредитования

В мае 2018 года снижение объемов кредитования корпоративного сектора составило 0,4%, а в годовом выражении темпы роста замедлились до 4,4% против 5,0% месяцем ранее.

Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) в мае равнялись 2,0%, а в годовом выражении рост ускорился до 18,2% против 16,8% месяцем ранее и 13,0% по итогам 2017 года.

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о снижении оптимизма граждан относительно своего текущего и ожидаемого материального положения, а также о снижении оценок благоприятности текущего времени для совершения крупных покупок.

Динамика депозитов населения

В мае 2018 года объемы рублевых депозитов населения не изменились. В годовом выражении прирост составил 12,3% против 11,7% за 2017 год. Увеличение объемов валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины, в отчетном месяце равнялось 1,0%, а в целом за последние 12 месяцев объем валютных депозитов снизился на 8,8% против сокращения на 7,5% в 2017 году. Таким образом, депозиты в иностранной валюте продолжают терять привлекательность в глазах населения, даже при усилившейся волатильности обменного курса.

Учитывая тот факт, что кредитные организации не испытывают недостатка ликвидности, а ЦБ последовательно понижал ставки в последние месяцы, ставки по депозитам сокращались на протяжении всего 2017 года и в начале 2018 года. Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, указанная ставка равнялась в мае 6,3% против 7,2% в начале года. Заметим, что в условиях стабильно низкой инфляции реальные ставки по депозитам населения стали устойчиво положительными и служат для граждан стимулом к формированию рублевых сбережений. С другой стороны, рост депозитов ограничен неустойчивой динамикой доходов населения.

Состояние денежного рынка

В июне 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,02%.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности по итогам июня 2018 года равнялась 0,3 трлн руб.

В июне 2018 года Банк России провел 7 аукционов по размещению ОБР, однако объем спроса на ценные бумаги регулятора был значительно ниже предложения. По состоянию на начало июля 2018 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,1 трлн руб

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в июне сложился на уровне 62,71 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с маем составило 0,8%. Основными факторами ослабления рубля были общемировой тренд к укреплению доллара на фоне ожиданий ужесточения денежно-кредитной политики США и расширение покупки иностранной валюты Банком России (см. ниже), в то время как повышение чистого притока капитала в частный сектор (до +6,0 млрд долл. в июне против -2,3 млрд долл. в мае, согласно предварительной оценке Банка России) оказывали поддержку российской валюте. Внутримесячная динамика курса отражала эволюцию нефтяных котировок, которые имели тренд к снижению в первые две декады мая и к росту – в третью декаду. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 62,76 руб. против 62,59 руб. на конец мая. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с маем сложилось в размере 0,7%; по сравнению с декабрем – в размере 6,9%.

Средний курс рубля к евро в июне сложился на уровне 73,22 руб./евро (укрепление на 0,7% по отношению к майскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 72,99 руб. против 72,52 руб. на конец мая. Реальный курс рубля к евро в июне увеличился на 0,9% по сравнению с маем; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 4,7%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении укрепление рубля по сравнению с маем составило 0,8%, а ослабление по сравнению с декабрем - 5,0%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в июне составил 1,168 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с майским значением составило 1,3%. Курс евро рос в первую декаду месяца на фоне ожиданий заявления ЕЦБ по сворачиванию программы «количественного смягчения» до конца 2018 г. (в итоге реализовавшихся), но затем резко снизился после обнародования позиции регулятора о низкой вероятности повышения ключевой ставки, как минимум, до середины 2019 г.; в третьей декаде произошла частичная коррекция вверх, так что по состоянию на конец июня курс евро составил 1,166 долл. против 1,170 долл. на конец мая.

В кратко- и среднесрочной перспективе, можно ожидать сохранения понижательного давления на курс евро. Это связано как с политическими факторами (риски эскалации «торговых войн» администрацией Д. Трампа – уязвимость к ним у Еврозоны значительно выше, чем у США, ввиду большей открытости экономики; нестабильность правящей коалиции в Германии и намерения правительства Италии по проведению стимулирующей бюджетной политики, которая может войти в противоречие с Маастрихтскими ограничениями по бюджетному дефициту), так и с продолжающимся ростом дифференциала ключевых ставок ФРС США и ЕЦБ.

Внутренний валютный рынок

На фоне номинального ослабления рубля к доллару и укрепления к евро, стоимость бивалютной корзины в июне несколько повысилась; ее среднее значение сложилось в размере 67,49 руб., что на 18 коп. больше, чем в мае. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 67,36 руб.

В июне Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 6 июня 2018 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 16,1 млрд руб. за рабочий день, а для периода с 7 июня по 5 июля 2018 г. – 19,0 млрд руб. за рабочий день; соответственно, в пересчете на

доллары, в целом интервенции Банка России за июнь составили 5,56 млрд долл. против 4,96 млрд долл. в мае; это стало максимальным месячным значениям с момента запуска рассматриваемого механизма интервенций в феврале 2017 г. Плановый объем интервенций на период с 6 июля по 6 августа 2018 г. составляет 347,7 млрд руб.

Волатильность курса рубля в июне несколько снизилась: на 19% по сравнению с маем для пары рубль-доллар, на 5% – для пары рубль-евро и на 20% – для бивалютной корзины. Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами сократилось в июне на 6,3% по сравнению с маем, до 4,57 млрд долл.; торгов евро - увеличилось на 1,4%, до 0,68 млрд евро.

Инфляция

В июне 2018 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,5% против 0,4% месяцем ранее и 0,6% в июне прошлого года. За первое полугодие текущего года прирост цен составил 2,1%, а в годовом выражении инфляция снизилась с 2,4% в марте-мае до 2,3% в июне.

Отметим, что эксперты ожидали более значительного снижения годовой инфляции – до 2,2%. Одна из причин того, что ИПЦ оказался выше ожиданий – значимый рост цен мясо и птицу (на 1,7% в среднем по России). Другой фактор, который оказал локальное влияние на динамику потребительских цен – рост цен на некоторые виды услуг в связи с проведением чемпионата мира по футболу в ряде крупных городов.

В результате роста цен на мясо продовольственные товары за месяц подорожали на 0,4% против снижения на 0,1% месяцем ранее, а продовольственные товары без учета плодоовощной продукции выросли в цене на 0,4% против 0,1% в мае. В то же время отметим, что в годовом выражении рост цен на продукты питания впервые за постсоветский период был отрицательным (-0,2%) и, следовательно, сдерживал рост агрегированного ИПЦ. Причина кроется в значимом снижении цен на фрукты и овощи (на 9,8% за последние 12 месяцев) в сочетании с умеренным ростом цен на другие продукты питания (на 1,1% в годовом выражении).

Рост цен на бензин в июне замедлился до 2,1% (12,3% в годовом выражении). Темпы роста цен на другие виды непродовольственных товаров (без учета бензина и табачной продукции) также снизились – до 0,15% против 0,3% в мае. Платные услуги подорожали в июне в среднем на 0,7% против 0,4% месяцем ранее. В годовом выражении в данном сегменте был зафиксирован максимальный прирост цен - 4,1%.

Как и прогнозировалось, в июне второй месяц подряд росли инфляционные ожидания населения, что было связано с резким ростом цен на бензин в мае, а также с негативным новостным фоном (прежде всего, граждан обеспокоили планы правительства повысить НДС). Отметим, что рост инфляционных ожиданий пока никак не сказался на динамике потребительских цен; влияние данного фактора проявится, при прочих равных, во второй половине 2018 года.

По нашим прогнозам инфляция в 2018 году составит 3,8-4,0%, что по-прежнему укладывается в целевой ориентир Банка России (4,0%). В 2019 году на фоне повышения НДС ожидается ускорение инфляции до 4,5%.

Финансы населения

С конца 2016 года и по настоящее время прослеживается устойчивая тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России (ежемесячный прирост в среднем составлял 0,7%, сезонность устранена), что обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. В начале текущего года положительный вклад в динамику реальной заработной платы внесло ускоренное повышение оплаты труда работников государственного сектора. В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе-мае 2018 года (по отношению к аналогичному периоду годом ранее) составил 9,0%.

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы в сентябре-декабре 2017 года составил порядка 5,1-5,2%, а в январе-мае 2018 года опустился до минимальных значений (4,8-4,9%). Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов.

Реальные располагаемые доходы населения по-прежнему демонстрируют нестабильную динамику. Лишь в отдельные месяцы 2017 года, а также в январе-марте 2018 года³ наблюдался рост доходов, тогда как на протяжении большей части прошлого года, а также в апреле-мае текущего года реальные доходы населения снижались. Отметим, что данный показатель не отличается высокой надежностью и не в полной мере отражает динамику доходов населения (в том числе, по причине значимых корректировок, вносимых в его динамику по мере поступления и обработки более полной информации о поведении различных компонентов доходов населения).

По предварительным данным Росстата, в первом квартале 2018 года (как и первом квартале годом ранее) коэффициент Джини составил 0,396. Коэффициент фондов также не изменился за последний год (13,9).

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во втором квартале 2018 года не изменился по сравнению с предыдущим кварталом и составил (-8%). Согласно публикации Росстата, в указанный период «отмечался рост индекса ожидаемых изменений в экономике России и индекса благоприятности условий для крупных покупок и снижение индекса произошедших изменений в экономике России. Оценка субъективного мнения населения относительно произошедших и ожидаемых изменений в личном материальном положении осталась на прежнем уровне». При этом в соответствующем обзоре Банка России в июне текущего года говорится о снижении потребительских настроений населения и оценок благоприятности совершения крупных покупок.

Анализ структуры использования доходов показывает, что россияне постепенно увеличивают расходы на покупку товаров и услуг (77,3% в январе-мае 2018 года против 76,8% за аналогичный период годом ранее) и расходы на оплату обязательных платежей (12,2% против 11,5%). Другие статьи использования денежных доходов, напротив, сокращаются.

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в регионе⁴.

Оценка численности постоянного населения город Москва на 1 июня 2018 года составила 12552,3 тыс. человек и увеличилась за январь-май 2018 на 45,8 тыс. человек. Численность родившихся в январе-мае 2018 года составила 52 301 человек. (Справочно: январь - май 2017 года – 53 951 человек). Миграционный прирост в январе-мае 2018 года – 46 409 человек. (Справочно: январь-май 2017 года миграционный прирост – 34 007 человек). Численность рабочей силы в апреле - июне 2018 года по итогам обследования рабочей силы составила 7273,4 тыс. человек, в их числе 7184,2 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 89,2 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение июня 2018 года признано безработными 4,2 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5 тыс., или на 11 процентов). Численность трудоустроенных безработных в июне 2018 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,7 тыс. человек и составила 2,7 тыс. человек. К концу июня 2018 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 33,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 25,5 тыс. человек имели статус безработного. На конец июня 2018 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в июне 2018 года составил 97,9% к июню 2017 года. Индекс потребительских цен в июне 2018 года составил – 100,7%. На продукты питания индекс составил – 100,7%, на непродовольственные товары -100,5%, на услуги – 101,0 %.(Справочно: в июне 2017 г. индекс потребительских цен – 103,2%). Индекс потребительских цен: июнь 2018 г. к декабрю 2017 г.– 102,6% (Справочно: июнь

³ Без учета единовременных выплат в январе 2017 года.

⁴ <http://mtuf.ru/about/podrazdeleniya/the-department-for-the-protection-of-economic-interests-of-workers/statistics-and-analytics/881/>.

2017 г. к декабрю 2016 г. – 103,2%). В июне 2018 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 21 658 руб. 76 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 05 июня 2018 г. № 526-ПП, составила – 15 786 рубля, для трудоспособного населения – 17 990 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016- 2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. – 18 742 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за май 2018 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 81064 рубля и увеличилась по сравнению с маем 2017 года на 13,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2018 года составила 110,0% к уровню мая 2017 года. За январь-апрель 2018 года количество убыточных организаций составило 1 721 или 32,6% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 340 379,5 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 мая 2018 года составила 16711,9 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1300,4 млрд. рублей или 7,8% (на 1 мая 2017 года – 6,9%, на 1 апреля 2018 года – 7,3%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец апреля 2018 года составила 21696,7 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 23,8 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 мая 2017 года – 0,1%, на 1 апреля 2018 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 мая 2018 года составила 15675,6 млрд. рублей, из неё просроченная – 940,0 млрд. рублей или 6,0 от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2017 года – 6,3%, на 1 апреля 2018 года – 5,4%). По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2018 года, суммарная задолженность составила 149,8 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 июля 2017 года в 4,1 раза, по сравнению с 1 июня 2018 года - на 30%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

8.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки – помещения свободного назначения с земельным участком, расположенные в Южно-Портовом районе Южно-Восточного округа города Москва. Помещения расположены на 1-4 этажах+ подвал, к помещениям отнесен земельный участок площадью 24 462 кв. м. на правах аренды.

Сегментом рынка будут, помещения или здания свободного назначения, расположенные в городе Москва.

Сегмент рынка для земельных участков под строительство подобного рода объектов - это рынок земель для строительства коммерческих объектов.

8.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект⁵

Отдел исследований Cushman & Wakefield проанализировав различные сегменты коммерческой недвижимости Москвы, представил обзор рынка по итогам первого квартала 2018 года. По мнению экспертов, сегодняшняя ситуация на рынке создает окно возможностей для инвесторов, ориентированных на приобретение активов. В сегодняшней цене недвижимости уже заложены самые негативные новости, и аналитики считают, что нет никаких факторов, которые могут повлиять на дальнейшее снижение сложившихся на настоящее время цен на коммерческую недвижимость.

⁵ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/12080>

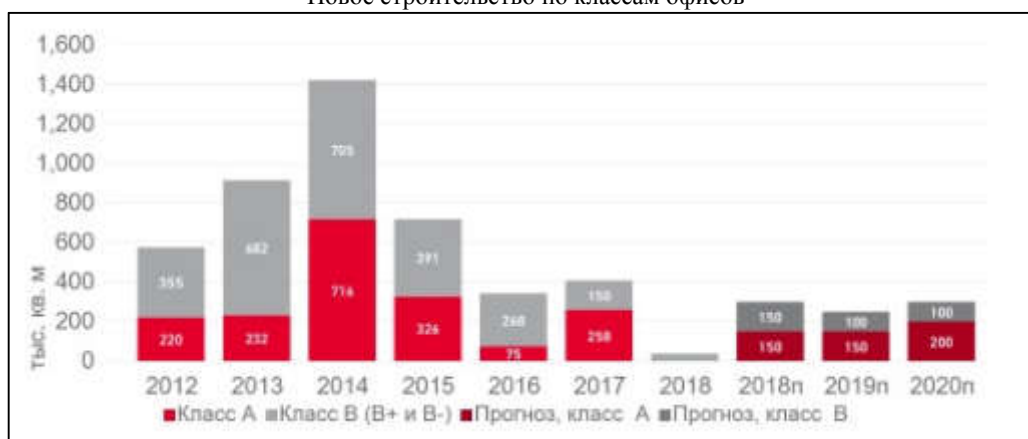
Офисная недвижимость

С конца 2017 года отмечается позитивная динамика на рынке офисных помещений столицы. Индикаторы показывают небольшое улучшение, хотя предпосылок для спекулятивного роста пока нет. Рынок нашел баланс и в текущем году скорее всего будет его сохранять.

В 2017 году практически все отложенные в 2015-2016 годах проекты были завершены. Эксперты прогнозируют спад нового строительства в 2018-2020 годах. Половину объема нового строительства в 2017 году составили две башни в Москва-Сити, в 2018 ввод в эксплуатацию сравнимо крупных объектов не планируется. Таким образом, темпы строительства в 2018 году будут несколько ниже предыдущего года.

В 2017 году крупные сделки (от 5 000 кв.м) составляли 15% от общего объема, однако в первом квартале 2018 года структура спроса изменилась. Большие площади составили лишь 3%, из них крупнейшей стала сделка X5 Retail Group в БЦ Оазис (9 701 кв.м). Самыми активными и заинтересованными в переезде индустриями в I квартале 2018 года являются Банки и Финансы (30%), IT и ПО (24%), FMCG и розничная торговля (14%).

Диаграмма 1
Новое строительство по классам офисов



2017 год был рекордным по объему сделок и, соответственно, в этом году он скорректируется и вернется к уровню, среднему для последних пяти лет (порядка 1,7 млн кв.м в год). Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах класса «А» в последние годы вырос. В 2011-2014 годах среднегодовой объем сделок в этом классе составлял 350 000 кв.м, а в 2014-2017 – уже порядка 550 000 кв.м. Арендаторы используют открывшиеся в последние годы возможности, связанные с более лояльными условиями аренды на наиболее качественные офисные площади. По итогам первого квартала 2018 года, аналитики Cushman & Wakefield ожидают сохранение уровня спроса на высококачественные офисы на уровне прошлого года.

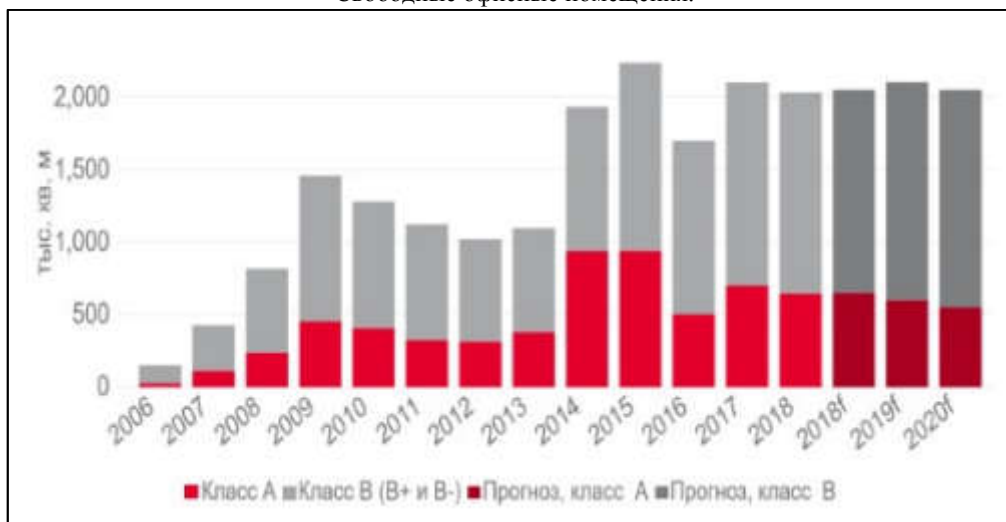
Диаграмма 2
Самые активные индустрии по заключенным сделкам в I квартале 2018 года



По итогам I квартала поглощение продолжило тренд конца прошлого года и уверенно вышло в позитивную зону, составив 107 000 кв.м. На фоне низкой строительной активности дополнительные площади «выбираются» с рынка. Вакансия в целом по офисному рынку (в классе «А», «В+» и «В-») снизилась на 0,5 п.п. до 12% и будет оставаться на этом уровне в течение года. Ввиду стабильно

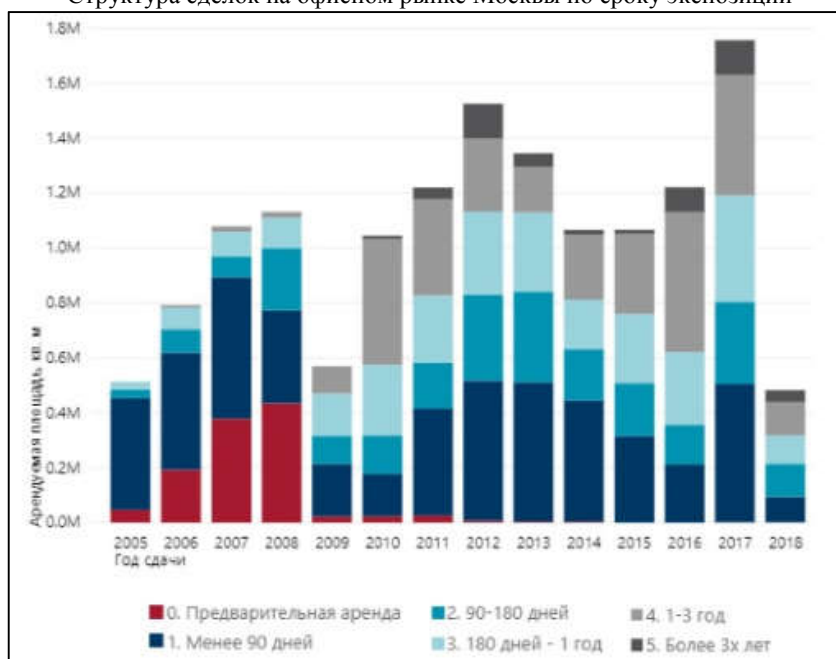
низкого нового строительства и высокого объема сделок уровень вакансии продолжил снижение, начатое в середине прошлого года, и составил 12% на конец I квартала 2018 года. Снижение уровня вакансии связано с уменьшением доли свободных площадей в классе «А». Показатель по классу «В» остается стабильным. На фоне положительного поглощения и низкого нового строительства уровень вакантных помещений в 2018-2020 годах будет оставаться на стабильном уровне, порядка 12,0-12,5%. Свободные качественные офисные помещения разного метража и в разной степени готовности в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, чем ближе местоположение к центру, тем ниже уровень вакансии. Площадь свободных офисов по состоянию на конец первого квартала этого года составила около 2 млн кв.м (класс «А» и «В»).

Диаграмма 3
Свободные офисные помещения.



Но доля свободных площадей на рынке перестает быть значимым фактором. Вопрос не в том, сколько площадей на рынке свободно, а в том, что нужно сделать для того, чтобы сдать помещение в течение года. Данные, накопленные аналитиками Cushman & Wakefield за 13 лет наблюдений, позволяют утверждать, что экспозиция офисных площадей подчиняется единому закону, при котором 80% всех офисов сдается в течение одного года. Вероятность сдачи в аренду офисного блока снижается втрое в каждые последующие 6 месяцев. Количество сданных в аренду площадей в первые 6 месяцев увеличивается каждый квартал ввиду активного принятия решений о переездах ввиду выгодных условий рынка.

Диаграмма 4
Структура сделок на офисном рынке Москвы по сроку экспозиции



30% сделок составляют офисные помещения, экспонируемые менее 90 дней либо не маркируемые на рынке. Высокая доля сделок с помещениями, экспонировавшимися более года в 2016 году (~50%) объясняется высокой турбулентностью и массовым репрайсингом неликвидных помещений. Причиной фактического отсутствия сделок предварительной аренды является отсутствие дефицита офисных помещений.

Средневзвешенный долларový эквивалент ставок аренды в классе «А» за первые 4 месяца 2018 года составляет \$457 за кв.м в год. Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе «В» – 15 194 руб. за кв.м в год. Уровень арендной ставки в среднем по рынку (по классам «А» и «В») превысил показатель предыдущего года на 4%, но говорить об уверенном росте пока рано. На апрель 2018 года средняя ставка (по всем сделкам аренды на рынке) составила в долларах \$315 за кв.м в год, в рублях 18 103 руб. за кв.м в год. С прошлого года доля сделок в долларах США в целом по рынку остается на уровне 7-8% (в 2014 году индикатор составлял 98% и в последующие годы снижался). В классе «А» доля долларовых договоров аренды составляет 21%. А в среднем по рынку доля долларовых договоров – около 6,7%.

Диаграмма 5
Ставки аренды офисов в долларovém исчислении

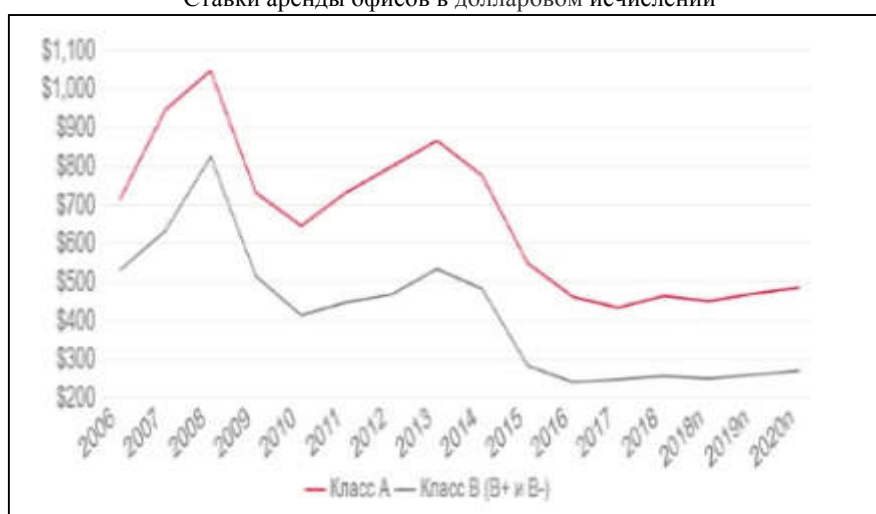


Диаграмма 6
Ставки аренды офисов в рублевом исчислении

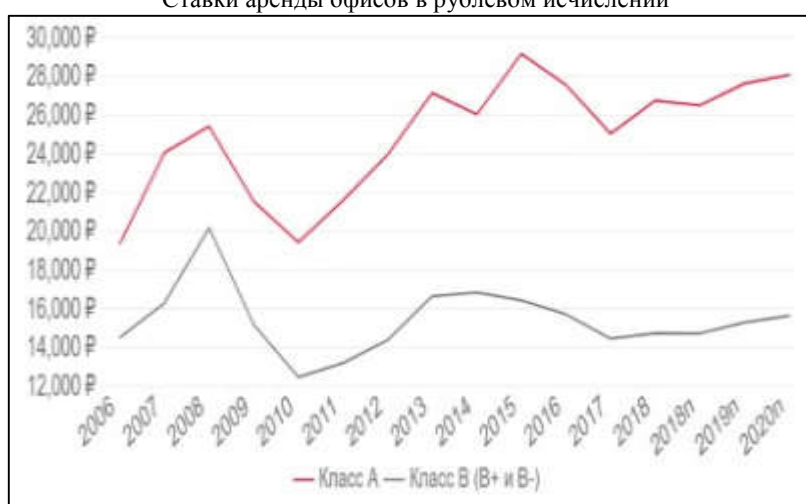


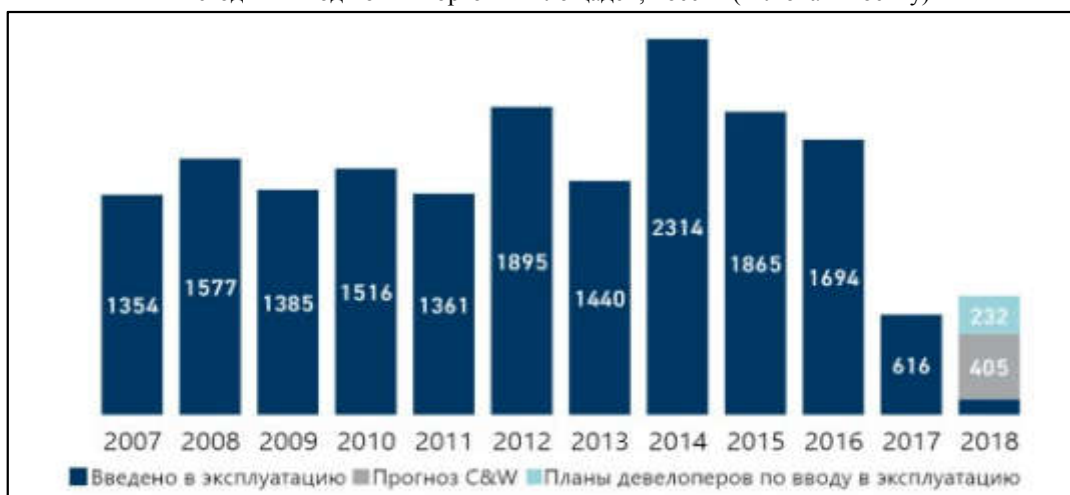
Диаграмма 7
Рублевые vs долларовые договоры аренды офисов

Класс	Валюта Договора	Объем сделок, кв. м	Ставка
A	USD	28 170	\$575
	RUB	98 225	25 001 руб.
B+ & B-	USD	3 993	\$441
	RUB	303 362	14 462 руб.

Торговая недвижимость

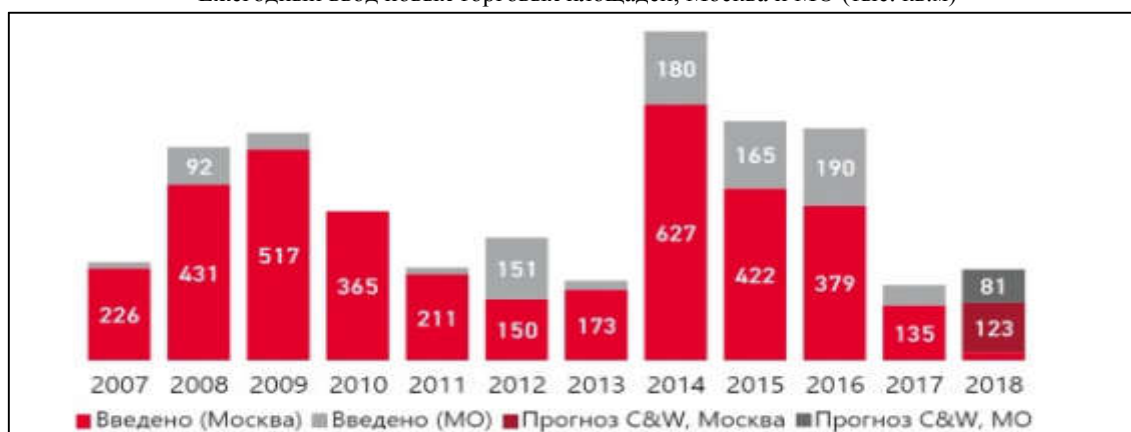
Восстановление потребительского рынка идет медленными темпами и пока не дает ощутимого оптимизма игрокам рынка. Снижение строительной активности будет поддерживать постепенное снижение уровня вакансий. В первом квартале 2018 года в России было открыто 4 форматных торговых центра общей арендуемой площадью 95 000 кв.м. Подтверждается тенденция снижения средней площади торгового объекта – все введенные торговые центры имеют арендуемую площадь не более 30 000 кв.м.

Диаграмма 8
Ежегодный ввод новых торговых площадей, Россия (включая Москву)



В 2018 году объем нового строительства побьет антирекорд 2017 года – к вводу планируется около 500 000 кв.м торговых площадей. После открытия нового торгового центра «Сказка» (GLA – 29 000 кв.м) Краснодар укрепил свои лидерские позиции по показателю обеспеченности торговыми площадями среди городов с населением более 100 000 жителей – 738 кв.м на тысячу жителей.

Диаграмма 9
Ежегодный ввод новых торговых площадей, Москва и МО (тыс. кв.м)



В Москве в первом квартале был открыт один торговый центр «Миля» (GLA – 19 160 кв.м). Всего до конца года в Москве и в Московской области ожидается ввод около 220 000 кв.м торговых площадей, что составляет почти половину от общего объема нового строительства по всей России. Крупнейшим новым торговым центром станет «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м).

На рынке продолжается консолидация – крупные федеральные и международные торговые компании всё чаще объявляют о покупке региональных сетей (X5 купила 99 магазинов уфимской сети «Полушка», супермаркеты «Окей» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области перешли к X5, Leroy Merlin рассматривает покупку Kesko и K-Райта). Активно развиваются сервисы доставки («Яндекс.Еда» выходит в регионы, Delivery Club установит вендинговые аппараты и оборудует спец. зоны для встречи с курьерами в бизнес центрах). Особую популярность набирает доставка продуктов из магазинов – ритейлеры запускают свои сервисы («Ашан») и расширяют зоны доставки (X5), также появляются новые агрегаторы доставки («Ташир» запустил приложение Save Time, сервис такси «Везет» запустил сервис доставки из супермаркетов Golamago).

Общественное питание – один из наиболее быстро развивающихся сегментов, игроки расширяют сети внутри страны и все чаще объявляют о международной экспансии – Black Star Burger планирует открытие бургерной в Лос-Анжелесе, «Додо Пицца» выйдет на немецкий рынок, «Буше» выходит в Нидерланды, а владелец сети ресторанов «Урюк» открыл кафе Osh в Лондоне.

2017 год стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. В начале 2018 года уровень арендных ставок остается стабильным. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

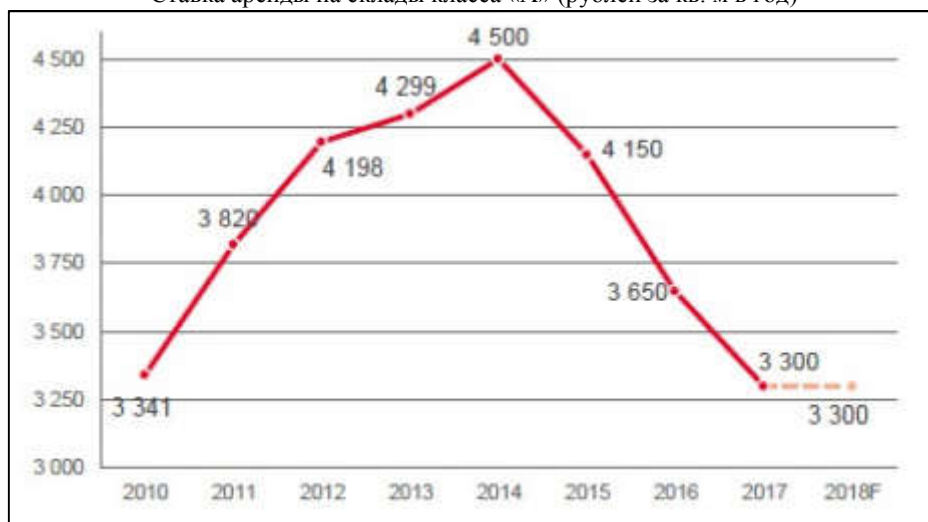
Складская недвижимость

И в Москве, и в регионах РФ сохраняется стабильный спрос на складские площади. Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается. Девелоперы сейчас предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству.

Обычно первый квартал года характеризуется низкой активностью на рынке складской недвижимости и не приносит сюрпризов, однако I квартал 2018 года оказался исключением. Неожиданными стали показатели объема заключённых сделок. В первые три месяца года в Московском регионе был установлен рекорд по количеству арендованных и купленных площадей в качественных складских объектах – 408 000 кв.м. Это в 2,3 раза выше среднего показателя за последние 10 лет. В противовес Московскому региону, площадь заключённых сделок в регионах поставила антирекорд – 44 000 кв.м, что в 2 раза ниже аналогичного среднего показателя за последние несколько лет. Однако учитывая данные предыдущих периодов и неопределенность экономической ситуации аналитики Cushman & Wakefield предлагают не делать поспешных выводов об изменении трендов и сохраняют прогноз неизменным. По итогам года площадь по заключённым сделкам в Москве и регионах сохранится на уровне прошлого года и составит 1,2 и 0,6 млн кв.м, соответственно. Что касается остальных показателей рынка в I квартале 2018 года, то здесь сюрпризов не было. В Московском регионе ставки аренды остаются стабильными, доля вакантных площадей сокращается, темпы нового строительства по итогам этого года будут выше показателей 2017 года.

В I квартале 2018 года запрашиваемая средняя ставка аренды не изменилась и составила 3 300 рублей за кв.м в год. Эксперты Cushman & Wakefield не прогнозируют снижение или рост ставок аренды как минимум до конца 2018 года. Для части крупных девелоперов эти ставки вполне комфортны.

Диаграмма 10
Ставка аренды на склады класса «А» (рублей за кв. м в год)



За первые 3 месяца 2018 года предложение увеличилось на 102 000 кв.м, что соответствует аналогичному показателю 2017 года. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2018 году будет построено около 660 000 кв.м качественных складских площадей, что на 40% выше аналогичного показателя 2017 года.

Диаграмма 11
Ежегодный ввод в эксплуатацию новых складских площадей, класс «А» и «В» (тыс. кв. м)

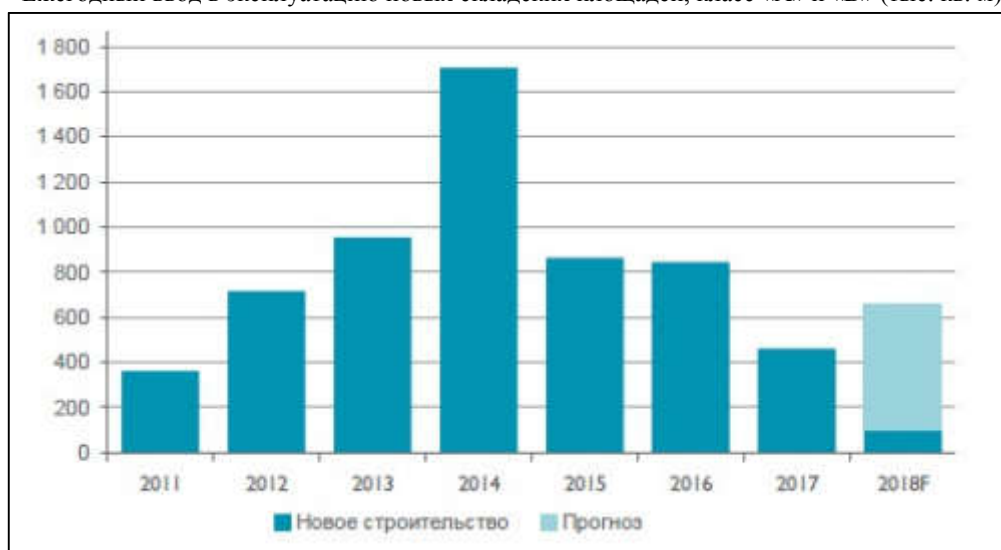


Диаграмма 12
Объем арендованных и купленных складов, классы «А» и «В» (тыс. кв.м)



В первом квартале 2018 года было арендовано и куплено 408 000 кв.м качественных складских площадей, что в 2,4 раза выше аналогичного показателя 2017 года. Низкие темпы роста потребительского рынка являются сдерживающим фактором роста спроса на складские объекты, и по прогнозу Cushman & Wakefield объем заключенных сделок будет на уровне 2017 года и составит около 1,2 млн кв.м.

8.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости^{6,7}

Одними из основных факторов, влияющих на спрос на рынке коммерческой недвижимости, является доходность объекта и период окупаемости инвестиций, которые в свою очередь зависят от местоположения, а именно расположения относительно населенного пункта, красной линии, наличие коммуникаций, транспортная доступность. Другими не менее важными факторами являются: физическая пригодность – это перспектива использования недвижимости для того или иного назначения (общая площадь, особенности планировки (например: кабинетно-коридорная система; свободная планировка, и т.д.)); законодательная или юридическая допустимость, она связана с соответствием варианта использования объекта недвижимости окружающей застройке, данная допустимость выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, сложности в районе исторической городской застройки, возможного изменения нормативных актов, соблюдения правил зонирования, возможно негативных настроений местного населения и т.д.

Инвестирование в недвижимость является одним из самых популярных видов инвестирования. Это объясняется тем, что инвестиции в недвижимость способны приносить серьезную прибыль при хороших условиях сохранности вложений и, кроме того, являются достаточно простым видом инвестирования, не требующим углубленных экономических и финансовых знаний.

Инвестирование в недвижимость — это вложение средств в готовые или находящиеся на стадии строительства (и даже проектирования) объекты недвижимости, приносящие прибыль. Объектами инвестирования выступает жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, земельные участки.

Приобретение объекта коммерческой недвижимости, приносящего доход от сдачи его в аренду, является основным мотивом инвестирования в коммерческую недвижимость.

Отметим сильные и слабые стороны инвестирования в коммерческую недвижимость.

Сильные стороны:

- обеспечивает сохранность сбережений инвестора;
- обладает определенной антиинфляционной устойчивостью;
- обеспечивает стабильность дохода;
- этот вид инвестирования основан на праве собственности;
- достаточно высокий уровень риска компенсируется высоким доходом;
- обладает возможностью контроля инвестором вложенного капитала.

Слабые стороны:

- это дорогостоящий вид инвестиций;
- коммерческая недвижимость является менее ликвидным активом, нежели другие активы (под ликвидностью объекта недвижимости подразумевается возможность его продажи в наиболее короткие сроки, т.е. его востребованность на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию объекта);
- это долгие инвестиции, хорошим сроком окупаемости считается 5-8 лет;

⁶ Статья «Коммерческая недвижимость как инструмент инвестирования» <http://www.algorithm.nnov.ru/o-kompanii/stati/kommercheskaya-nedvizhimost-kak-instrument-investirovaniya.html>

⁷ Источник информации: «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в Республике Башкортостан за 2 полугодие 2017 года», ООО КИТ «Инженеръ», Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Халтурина, 44 (стр. 42)

- коммерческая недвижимость — это инвестиция, которая требует управления, подразумевает определенные расходы и высокую ответственность во время ее эксплуатации.

Важнейшими критериями привлекательности объекта коммерческой недвижимости, что собственно и формирует фактор спроса, и соответственно целесообразности инвестирования в него являются доходность от сдачи в аренду и срок окупаемости.

Доходность от сдачи в аренду – это отношение годового дохода от сдачи объекта коммерческой недвижимости в аренду к стоимости этого объекта. Различают полную доходность от сдачи в аренду и чистую доходность.

Полная доходность рассчитывается до вычета расходов, связанных с приобретаемым объектом коммерческой недвижимости (на содержание недвижимости, налоги и т.п.). Чистая доходность рассчитывается за вычетом расходов и налогов. При оценках инвестиций в коммерческую недвижимость оценивают в первую очередь полную доходность от сдачи в аренду.

Например, если офис был куплен в целях инвестирования за 6 млн.рублей, а аренда офиса стоит 750 000 рублей в год, то полная доходность такого объекта составит 12,5%.

При принятии решения о вложении средств в объект коммерческой недвижимости инвесторы также принимают во внимание такой критерий, как срок окупаемости объекта. Срок окупаемости рассчитывается как отношение стоимости объекта недвижимости к годовому рентному доходу и показывает, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть вложенные в него средства. Сейчас хорошим сроком окупаемости коммерческой недвижимости является 5-8 лет. Если обратиться к нашему примеру, то срок окупаемости объекта недвижимости стоимостью 6 млн. рублей и годовым доходом 750 000 рублей составит 8 лет.

На доходность и срок окупаемости коммерческой недвижимости оказывает влияние целый ряд факторов, которые необходимо учитывать, чтобы правильно рассчитать данные показатели. Среди факторов можно выделить такие как:

- наличие арендатора, его статус;
- структура финансирования проекта, наличие кредитных средств;
- состояние помещения и коммуникаций;
- налог на имущество;
- самый важный — размер арендной ставки.

Когда объект коммерческой недвижимости приобретается с уже работающим арендатором, инвестор, отталкиваясь от текущих арендных платежей, может довольно точно рассчитать доходность и срок окупаемости объекта. Другое дело, когда инвестор приобретает коммерческое помещение без арендатора. В таком случае инвестору рекомендуется иметь на примете будущего арендатора или представлять потенциальный спрос на объект с арендной ставкой, находящейся в рамках ценовых ожиданий инвестора. И в сроки окупаемости объекта нужно заложить время, необходимое на поиски арендатора, а также расходы на приведение помещения в порядок.

Инвестирование в коммерческую недвижимость, как и любой другой инструмент инвестирования, имеет свои нюансы.

Так, инвестирование в недвижимость может происходить на двух уровнях — на первичном рынке и на вторичном рынке. Стоимость квадратного метра объекта коммерческой недвижимости на первичном рынке ниже, нежели на вторичном, но и риски, связанные с приобретением объекта незавершенного строительства, значительно выше. Инвестор должен решить, готов ли он пойти на риски, связанные с затягиванием сдачи объекта или вообще не вводом его в эксплуатацию. Риски можно минимизировать, если учитывать стадию строительства и репутацию застройщика.

Инвесторы вкладывают средства во все сегменты коммерческой недвижимости, но наибольшим спросом пользуется торговая недвижимость. Это имеет свое объяснение. Аренда торговых площадей традиционно пользуется большим спросом, поэтому приобретенное в целях инвестирования торговое помещение не составит труда сдать в аренду и получать от этого хороший доход.

Это подтверждают и цифры. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом полугодии 2013 года составил 4,63 млрд долларов. И около половины этой суммы, более 2 млрд. долларов, была инвестирована именно в торговую недвижимость.

В сегменте торговой недвижимости наибольшим спросом у частных инвесторов пользуются торговые помещения с отдельным входом, расположенные на первых этажах зданий, в местах с оживленным автомобильным и пешеходным трафиком, т.е. помещения формата стрит-ритейл. Средняя доходность в этом формате торговой недвижимости составляет 10-12%.

Реже в целях вложения инвестиций покупаются объекты офисной недвижимости. Доходность офисных помещений не опускается ниже 15%, а средние сроки окупаемости составляют 7-12 лет. Конечно, большинство собственников офисных помещений хотят, чтобы в их помещение въехал банк, т.к. банки готовы на высокую арендную ставку, заключают договор аренды на длительный срок, берут, как правило, расходы на перепланировку и отделку помещения на себя и являются аккуратными плательщиками. Наименее «популярными» у инвесторов являются объекты производственной недвижимости, т.к. доходность таких помещений низкая, а риски банкротства или изменения требуемого формата арендатором высоки.

Инвестиции в коммерческую недвижимость остаются одним из надежных способов сохранения сбережений и получения дохода. Успех инвестирования зависит от целой совокупности факторов: местоположение объекта коммерческой недвижимости, его формат, транспортные потоки, ситуация на рынке, другие факторы (из последнего — повышение налогооблагаемой базы коммерческой недвижимости). Т.к. основным источником дохода при приобретении коммерческой недвижимости в инвестиционных целях являются арендные платежи, важным моментом является оценка потенциального спроса на объект инвестирования - кому и за какие деньги он будет интересен.

8.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта⁸

Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России и Республике Башкортостан, обострившаяся в 2014 - 2017г., в последнее время остается стабильно тяжелой.

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости и, в частности, сегменте единых объектов недвижимости внешне (судя по среднему уровню цен предложения) остается достаточно стабильной. При наличии разнонаправленной динамики по ценам предложения и, особенно, реальных сделок.

Незначительный рост цен предложения по некоторым объектам в течение 2016г. – 2017 г. представляется «виртуальным» (ненастоящим, не вполне соответствующим фактическому состоянию рынка) и объясняется тем, что часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытаются тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию. При этом подавляющее большинство продавцов в телефонном разговоре сразу же предлагали существенное снижение цены относительно заявленной в объявлении.

Значительный рост среднего периода экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста.

В любом случае средний уровень цен в середине 2018 г. значительно ниже уровней всех периодов с 01.01.2013 по 01.07.2017г.

Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже и аренде единых объектов недвижимости в частной собственности практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось. При этом все реальные сделки проходят на крайне низких ценовых уровнях и на невыгодных для продавца сопутствующих условиях: рассрочка платежа, неденежная оплата и т.д.

На рынке в настоящий момент действуют два основных мотива: инфляционный (накопительный) и защитный (сберегательный). Оба мотива в целом могут способствовать обеспечению ликвидности объектов, расположенных в «удачных» местах и находящихся в частной собственности.

С учетом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в Москве не представляется возможным.

⁸ Источник информации: Собственный анализ Оценщика положения на рынке города Москва.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

На взгляд Оценщика физические и проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его как здание коммерческого назначения (ТЦ, ТРЦ, торгово-складской объект и т.д.).

Здание требует капитального ремонта поэтому физически возможно переоборудовать его под любое из перечисленных выше и схожих назначений объект.

2. Законодательно разрешенное использование.

Использование объекта в качестве недвижимости коммерческого назначения не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объект оценки представляет собой земельные участки с помещениями свободного назначения, расположенные в городе Москва на «красной линии») можно сделать вывод, что использование объекта оценки в качестве коммерческих помещений является экономически целесообразным. Данный факт подтверждает наличие рядом функционирующего ТЦ «Квадратный метр».

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование земельного участка с существующими улучшениями - коммерческое, то есть в качестве помещений ТЦ, ТРЦ, как торгово-складской объект и т.д.

Вывод. Исходя из проведенного анализа, принимая во внимание месторасположение объекта оценки и его функциональное назначение, следует, что использование земельного участка с существующими улучшениями как коммерческий объект, то есть в качестве помещений ТЦ, ТРЦ, как торгово-складской объект исходные типы объектов, отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности после проведения капитального ремонта.

Глава 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Теоретическое описание подходов к оценке

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

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;

сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

9.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

9.3. Подходы оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой

активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

9.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

9.5. Обоснование выбора применения подходов

Согласно ФСО №1 п.11 «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».

Согласно ФСО №1 п.19 «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». Согласно ФСО №7 п. 24а «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».

Согласно заданию на оценку объекты оценки это отдельные встроенно-пристроенные помещения и земельный участок, поэтому затратный подход не применен.

Согласно ФСО №1 п.13 «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». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

На дату оценки было найдено достаточное количество аналогов для проведения расчетов по сравнительному подходу. Сравнительный подход применен.

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

На дату оценки объект находится в состоянии, требующем капитального ремонта и отделки. В таком случае не возможно применения метода прямой капитализации, расчет методом ДДП представляется в современной рыночной ситуации весьма проблематичным, поскольку, во-первых, сейчас невозможно представить размер и сроки проведения восстановительно-ремонтных работ, во-вторых, определение коэффициента капитализации так же потребует применения определенных допущений, которые сделают достоверность полученных результатов еще меньше. Учитывая наличие развитого рынка продаж и вышесказанное доходный подход не применен.

Глава 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На дату оценки на рынке города Москва было найдено достаточное количество предложений о продаже земельных участков под застройку аналогичными объекту оценки участками. Аналоги см. Приложение № 2.

Определение корректировок:

- Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи. Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов. Так же как и объект оценки все аналоги имеют коммуникации или коммуникации проходят рядом: электроэнергия, отопление, водоснабжение; *Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.**
- Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. *Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки», стр. 298. Корректировка на торг принимается в размере -10,3%.*

Рисунок 3

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

- Права.* *Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки», стр. 169.*

Рисунок 4

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

4. *Корректировка на площадь.* Корректировка рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки», стр. 194.

Рисунок 5
Исходная таблица

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

5. *Местоположение в пределах города.* Объекты - аналоги расположены на территориях, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, за пределами третьего транспортного кольца г. Москвы. Корректировка не производится.
6. *Анализ полученных результатов.*

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. *Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X - \bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	5 139	5710,0	498,70	8,73
Аналог №2	6 354			
Аналог №3	5 637			

Коэффициент вариации меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$, где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 10

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	5,26	6,67	4,17
Общая сумма баллов	16,096		
Вес каждого аналога	0,33	0,41	0,26

Расчет стоимости ЗУ представлен в таблицах ниже.

Таблица 11

Расчет стоимости земельного участка

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Город расположения	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Сайт, номер объявления в базе	архив Авито, № объявления 1440161952	Авито, № объявления 877722706	Авито, № объявления 883301182	
Адрес				
Площадь, кв.м.	77 000	18 000	8 000	13 527
Цена предложения, руб.	499 000 000	150 000 000	65 000 000	
Стоимость кв.м. руб.	6 481	8 333	8 125	
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Наличие коммуникаций	есть или проходят рядом	есть или проходят рядом	есть или проходят рядом	есть или проходят рядом
Дата предложения	23 апреля 2018	15 мая 2018	28 июня 2018	
Корректировка на дату	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	6 481	8 333	8 125	
Назначение				
Корректировка по назначению	1,0	1,0	1,0	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	6 481	8 333	8 125	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг,%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	
Абсолютная величина	10,3%	10,3%	10,3%	

корректировки				
Скорректированная цена, руб.	5 813	7 475	7 288	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность, нет данных о наличие ограничений	собственность, нет данных о наличие ограничений	собственность, нет данных о наличие ограничений	оценивается право аренды, нет данных о наличие ограничений
Корректировка	0,85	0,85	0,85	
Абсолютная величина корректировки	15,0%	15,0%	15,0%	
Скорректированная цена, руб.	4 941	6 354	6 195	
Коэффициент на площадь	>3	1,0-3,0	0,5-1,0	1,0-3,0
Корректировка на площадь	1,0400	1,0000	0,9100	
Абсолютная величина корректировки	4,00%	0,00%	9,00%	
Скорректированная цена, руб. кв.м.	5 139	6 354	5 637	
Город расположения	г. Москва	г. Москва	г. Москва	
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	5 139	6 354	5 637	
Местоположение в пределах города	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК	в районе ТТК
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	5 139	6 354	5 637	
Итого величина корректировки	19%	15%	24%	
Удельный вес аналога	0,3270	0,4142	0,2589	
Компонент итоговой стоимости, руб.	1 680	2 632	1 459	
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.				5 771
Итого стоимость земли, руб.				78 064 317
Итого стоимость с общепринятым округлением, руб.				78 064 000

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ

Стоимость объектов оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Москва с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №3.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

Определение корректировок

I. Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все аналоги имеют коммуникации: электроэнергия, отопление, водоснабжение;

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 273.

Рисунок 6

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

3. *Корректировка на тип объекта.* Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 194.

Рисунок 7

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

4. *Площадь.* Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 184.

Рисунок 8

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь кв. м	Цена аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

5. *Корректировка на назначение.* Объект-аналог № 2 – торговое помещение. Корректировка производится по «Справочнику оценщика недвижимости – 2017», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., стр. 252.

Рисунок 9

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 156

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,15	1,39
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А/В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,24	1,13	1,34
Отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,16	1,06	1,25

6. *Корректировка на отделку.* Отделка объекта оценки в неудовлетворительном состоянии, объекты-аналоги с хорошей отделкой. Корректировка производится по «Справочнику оценщика недвижимости – 2017», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., стр.238

Рисунок 10

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

Таблица 145.

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

7. *Состояние здания.* Объект оценки – здание, требующее капитального ремонта. Объекты-аналоги в хорошем рабочем состоянии. Корректировка производится по «Справочнику оценщика недвижимости – 2017», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., стр. 231.

Рисунок 11

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

8. *Анализ полученных результатов.*

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. *Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\Sigma(X-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 12

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	30 613	34 234,27	3 181,32	9,29
Аналог №2	33 733			
Аналог №3	38 357			

Коэффициент вариации составил 9,29%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *абсолютно однородны*.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ck1 / (1/ck1+1/ck2+1/ck3)$, где:

ck1 - сумма корректировок по аналогу №1

ck2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 13

Расчет весов для помещения площадью 412,8 кв. м

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	1,4493	1,0280	1,4930
Общая сумма баллов	3,9703		
Вес каждого аналога	0,3650	0,2589	0,3760

Расчет сравнительным подходом представлен ниже:

Таблица 14

Расчет сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1013_m_1075707842	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1981_m_1628330260	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_1-y_linii_v_100m_otMetro_1508131884	
Местонахождение	Москва, м. Волгоградский проспект, Боенский проезд, 2с2	Москва, м. Лермонтовский проспект г, Дмитриевского ул, 10	Москва, м. Лермонтовский проспект, Хвалынский бульвар, 4к1	
Площадь, кв.м.	1013	1981	1200	13 525,6
Цена предложения, руб.	80 000 000	210 000 000	97 000 000	
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
(электроэнергия, отопление, водоснабжение)				
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов	типичные для рынка промышленных объектов
Дата предложения (продажи)	11.07.2018	13.07.2018	13.07.2018	
Статус	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Абсолютная величина корректировки	10,0%	10,0%	10,0%	
Скорректированная цена, руб.	72 000 000	189 000 000	87 300 000	
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	71 076	95 406	72 750	
Тип объекта	помещение	здание	здание	помещение
Корректировка	1,00	0,89	0,89	
Абсолютная величина корректировки	0,0%	11,0%	11,0%	
Скорректированная цена, руб.	71 076	84 911	64 748	
Общая площадь кв.м.	1000-1500	1500-2000	1000-1500	>2000
Коэффициент на площадь, рассчитанный по данным справочника Лейфера-2017	0,9400	0,9800	0,9400	
Корректировка на площадь	0,0000	0,0000	0,0000	
Абсолютная величина корректировки	6,00%	2,00%	6,00%	
Скорректированная цена, руб.	66 811	93 498	68 385	
Назначение	Помещения свободного назначения	Торговое помещение	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Корректировка	1,00	0,79	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0,00%	21,26%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	66 811	73 620	68 385	
Качество отделки	качественная отделка	качественная отделка	обычная	без отделки
Корректировка на состояние отделки	0,79	0,79	0,79	
Абсолютная величина корректировки	21,00%	21,00%	21,00%	
Скорректированная цена, руб.	52 781	58 160	54 024	
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	неуд
Поправка на состояние	0,58	0,58	0,71	
Абсолютная величина корректировки	42%	42%	29%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	30 613	33 733	38 357	
Скорректированная цена помещения, руб.	414 058 922	456 256 360	518 801 980	
Сумма всех корректировок	69,00%	97,26%	67,00%	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Удельный вес аналога	0,3650	0,2589	0,3760	
Компонент итоговой стоимости, руб.	11 174	8 733	14 422	
Итого стоимость, руб./кв.м.				34 329
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.				464 326 000,0

10.2. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

1. Затратный подход полезен в основном для объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса может быть как выше, так и ниже.

Поскольку расчет был произведен только одним сравнительным подходом, то ему присваивается вес – 100%

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблицах ниже.

Таблица 15

Расчет итоговой стоимости

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Помещение с кадастровым номером 77:01:0006041:4475, общей площадью 13525,6 кв. м	0,0	386 262 000	0,0	0,0	100	00,0	386 262 000
2	Право аренды доли земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001018:195; размер доли 13527 кв. м	0,0	78 064 000	0,0	0,0	100,0	0,0	78 064 000
	ИТОГО с общепринятым округлением:		464 326 000					464 326 000

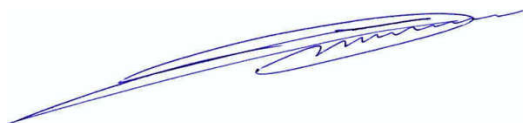
Заключение о стоимости.

Стоимость объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Волгоградский проспект, д.32, корп.15. на дату оценки составляет:

Таблица 16
Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
1	Помещение с кадастровым номером 77:01:0006041:4475, общей площадью 13525,6 кв. м	386 262 000
2	Право аренды доли земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001018:195; размер доли 13527 кв. м	78 064 000
ИТОГО с общепринятым округлением:		464 326 000

Оценщик



Решетников А.Г.

Глава 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7
3. Сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru
4. «Справочник оценщика недвижимости-2017», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Лейфер.
5. «Справочник оценщика недвижимости-2017», «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфер Л.А.
6. «Справочник оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».
7. «Справочник оценщика недвижимости-2017», Лейфер, «Земельные участки».
8. Прочие Интернет-ресурсы.

Перечень приложений

№ Приложения	Наименование
Приложение №1	Фото и Правоустанавливающие и технические документы от заказчика
Приложение №2	Аналоги ЗУ
Приложение №3	Аналоги для расчета по сравнительному подходу
Приложение №4	Документы оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ

Фото





