

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Специализированная консалтинговая фирма
общество с ограниченной ответственностью
“Экономико-правовая Экспертиза”

Отчет № 107/2017

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Акцент-Инвест».

Дата проведения оценки:	19 декабря 2017 года
Дата составления отчета:	19 декабря 2017 года
Заказчик:	ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
Исполнитель:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Москва 2017

Содержание:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	3
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	5
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	7
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	9
1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	9
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	10
ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	11
2.1. Дата определения стоимости объекта оценки	11
2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения	11
2.3. Задание на оценку	11
2.4. Последовательность проведения оценки	14
2.5. Сведения о Заказчике	15
2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике	15
2.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях	16
2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	16
2.9. Термины и определения	17
2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки	18
ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	19
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	19
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	32
3.3. Обзоры рынков недвижимости объектов оценки	34
3.4. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки	41
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	52
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах рынка, необходимых для оценки объекта	55
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	57
4.1. Юридическое описание прав	57
4.2. Описание местоположения объекта оценки	57
4.3. Описание объекта оценки	58
4.4. Анализ наиболее эффективного использования	67
ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	70
5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости	70
5.1.1 Затратный подход	70
5.1.2 Сравнительный подход	70
5.1.3 Доходный подход	71
5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки	72
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	73
6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки, расположенного в Московской области	73
6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки, расположенного в Саратовской области	97
6.3. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки	119
6.4. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	122
ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	123
ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	124
ГЛАВА 9. ПРИЛОЖЕНИЯ	125

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Акцент-Инвест», составлено на основании Отчета об оценке № 107/2017 от 19 декабря 2017 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Акцент-Инвест», подготовлено на основании Договора №68/2017 от 08 ноября 2017 года.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.6.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» №022-073-001252/17 от 14 сентября 2017 г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.).

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Объект оценки: объекты недвижимого имущества, в составе:

№№ п.п.	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Адрес
1	Нежилое помещение	50:46:0000000:11008	137,8	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44
2	2/100 доли в праве собственности на земельный участок	50:46:0020402:121	Общая площадь 7249 кв.м./144,98 кв.м.	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3
3	Нежилое помещение	64:48:030444:67	1 968,7	Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Зарубина В.С., д.150

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Цель и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.

Дата проведения оценки: 19 декабря 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и НДС:

10 050 000 рублей
(Десять миллионов пятьдесят тысяч) рублей

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

8 642 000 рублей**(Восемь миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей,**

в том числе:

Наименование имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (округленно)
Нежилое помещение, общей площадью 137,8 кв.м	9 233 000	7 825 000
2/100 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером: 50:46:0020402:121	-	817 000

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и с НДС:

53 480 000 рублей**(Пятьдесят три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

45 320 000 рублей**(Сорок пять миллионов триста двадцать тысяч) рублей.**

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...».

Генеральный директор

ООО «Экономико-правовая Экспертиза» _____ Разоренова М.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

19 декабря 2017 года

город Москва

Конкурсному управляющему
ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
Г-ну Поволоцкому А.Ю.

Согласно Договору на проведение оценки №68/2017 от 08 ноября 2017 года, ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчёт рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест».

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-001252/17 от 14 сентября 2017 г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.).

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Объект оценки: объекты недвижимого имущества.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Цель и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.

Дата проведения оценки: 19 декабря 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и НДС:

10 050 000 рублей

(Десять миллионов пятьдесят тысяч) рублей

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

8 642 000 рублей

(Восемь миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей,

в том числе:

Наименование имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (округленно)
Нежилое помещение, общей площадью 137,8 кв.м	9 233 000	7 825 000
2/100 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером: 50:46:0020402:121	-	817 000

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и с НДС:

53 480 000 рублей

(Пятьдесят три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

45 320 000 рублей

(Сорок пять миллионов триста двадцать тысяч) рублей.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...».

Генеральный директор

ООО «Экономико-правовая Экспертиза» _____ Разоренова М.А.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

На основании Договора на проведение оценки №68/2017 от 08 ноября 2017года, ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Акцент-Инвест».

1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектами оценки являются:

- нежилое помещение общей площадью 137,8 кв.м., а также 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3;
- нежилое помещение общей площадью 1 968,7 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Зарубина В.С., д.150;

Общая информация об Объектах оценки представлена в таблице ниже:

Таблица № 1

Краткая характеристика объектов оценки, расположенных в Московской области

Нежилое помещение	
Собственник	ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
Информация о правах (реквизиты)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АВ№347239 от 10.11.2011г.
Кадастровый номер	50:46:0000000:11008
Кадастровая стоимость, руб.	6 009 540,68
Адрес	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, пом.36-44
Общая площадь, кв.м	137,8
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Этаж расположения	1-й этаж
Ограничения (обременения) права	Аренда (с 31.05.2017 на 10 лет)
Состояние объекта	Не требует ремонта
Расположение относительно основных магистралей	Первая линия ул. Корешкова, 1 км до Фрязевского/Ногинского шоссе, 5 км до Горьковского шоссе
Физические характеристики здания, в котором располагается помещение	
Наименование	Культурно-развлекательный центр
Общая площадь, кв.м.	15 770,3
Строительный объем, куб.м	94 889
Количество этажей	5
Год постройки	2011
Группа капитальности	III
Площадь застройки, кв.м.	4573,1
Материал стен	Керамзитобетонные с навесным вентилируемым фасадом
Земельный участок (кадастровый номер: 50:46:0020402:121)	
Собственник	Общая долевая собственность ООО «Парк-Сервис» доля в праве 1/100; ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ» доля в праве 2/100; ООО «ИТБ Финанс» доля в праве 97/100
Площадь земельного участка, кв.м.	7 249 кв.м.
Кадастровый номер участка	50:46:0020402:121
Кадастровая стоимость, руб.	23 426 448,32
Адрес	Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

Вид прав на землю	Общая долевая собственность
Информация о правах (реквизиты)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АЕН№892227 от 06.12.2013г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации культурно-развлекательного центра
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Источник: данные Заказчика

Ограничение прав на нежилое помещение в виде аренды установлено на основании Договора аренды нежилого помещения от 17.05.2017г. №ДАЭ-17/1, зарегистрированного 31.05.2017г. №50:46:0000000:11008-50/046/2017-1. В результате проведенного анализа арендных ставок на рынке аренды коммерческих помещений г.Электросталь, Оценщик пришел к выводу, что ставка аренды, установленная в соответствии условиям указанного договора, соответствует рыночному уровню. В связи с этим, при определении рыночной стоимости нежилого помещения, было принято решение не учитывать указанное ограничение (обременение) прав.

По состоянию на дату оценки, в оцениваемом нежилом помещении, находящемся в Московской области, действующий арендатор осуществляет ремонтные работы, связанные с переоборудованием помещения для осуществления арендатором своей разрешенной деятельности. Данные ремонтные работы осуществляются арендатором за свой счет, арендная плата вносится своевременно и в полном объеме, в соответствии с заключенным договором. По информации Заказчика, помещения передавались арендатору в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать их по целевому назначению. Исходя из полученной информации, при определении рыночной стоимости нежилого помещения оценщик основывался на предположении о состоянии помещений в удовлетворительном (рабочем) состоянии, не требующем проведения ремонта.

Таблица № 2

Краткая характеристика объекта оценки, расположенного в Саратовской области

Нежилое помещение	
Собственник	ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
Кадастровый номер	64:48:030444:67
Кадастровая стоимость, руб.	34 369 170,86
Адрес	Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Зарубина В.С., д. 150
Общая площадь, кв.м	1 968,7
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование	Торговые, офисные помещения
Этаж расположения	1,2,3 этажи
Ограничения (обременения) права	<ul style="list-style-type: none"> Аренда (с 16.04.2010 по 31.12.2022), Аренда (с 26.10.2011 по 26.11.2021)
Состояние объекта	Не требует ремонта
Расположение относительно основных магистралей	Первая линия ул. им. Зарубина

Источник: данные Заказчика

Ограничение прав на нежилое помещение в виде аренды установлено на основании следующих договоров аренды:

- Договора аренды недвижимого имущества (с приложениями) от 16.03.2010 № СрФ-1/206/10, зарегистрированного 16.04.2010 с регистрационным номером № 64-64-11/245/2010-152 и Дополнительному соглашению к нему от 01.08.2016 № 4;
- Договор аренды от 01.10.2011 № ДА-10-11/01, зарегистрированного 26.10.2011 № 64-64-11/560/2011-149 и Дополнительному соглашению к нему от 01.11.2016 № 2

В результате проведенного анализа арендных ставок на рынке аренды коммерческих помещений г.Саратов, Оценщик пришел к выводу, что ставка аренды, установленная в соответствии условиям указанного договора, соответствует рыночному уровню. В связи с этим, при определении рыночной стоимости нежилого помещения, было принято решение не учитывать указанное ограничение (обременение) прав.

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

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, были использованы сравнительный и доходный подходы.

Обоснование использования подходов и методов в рамках проведения оценки приведено в Главе 5 настоящего Отчета.

Отказ от использования затратного подхода, а также обоснование использования методов в рамках сравнительного и доходного подходов приведены в Главе 5 настоящего Отчета.

В процессе использования различных подходов были получены следующие значения рыночной стоимости:

Таблица № 3

Результаты расчетов

Наименование имущества	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Взвешенное значение, руб.
Нежилое помещение	не применялся	8 975 052	9 491 294	9 233 173
2/100 доли в праве собственности на земельный участок	не применялся	816 963	не применялся-	816 963
Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб.				10 050 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Саратовская область, г. Саратов, ул. Им. Зарубин В.С., д.150, были использованы сравнительный и доходный подходы.

Обоснование использования подходов и методов в рамках проведения оценки приведено в Главе 5 настоящего Отчета.

Отказ от использования затратного подхода, а также обоснование использования методов в рамках сравнительного и доходного подходов приведены в Главе 5 настоящего Отчета.

В процессе использования различных подходов были получены следующие значения рыночной стоимости:

Таблица № 4

Результаты расчетов

Наименование имущества	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Взвешенное значение, руб.
Нежилое помещение	не применялся	52 780 000	54 170 000	53 480 000
Итоговая рыночная стоимость с учетом округления, руб.				53 480 000

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

1.4. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и НДС:

10 050 000 рублей

(Десять миллионов пятьдесят тысяч) рублей

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

8 642 000 рублей

(Восемь миллионов шестьсот сорок две тысячи) рублей,

в том числе:		
Наименование имущества	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. (округленно)	Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (округленно)
Нежилое помещение, общей площадью 137,8 кв.м	9 233 000	7 825 000
2/100 доли в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером: 50:46:0020402:121	-	817 000

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и с НДС:

53 480 000 рублей

(Пятьдесят три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина В.С., д.150, составляет по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления и без НДС:

45 320 000 рублей

(Сорок пять миллионов триста двадцать тысяч) рублей.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

В рамках поставленной задачи оценщиком были проанализированы документы, характеризующие правовой статус и результаты хозяйственной деятельности, экономические факторы, оказывающие определяющее влияние на стоимость объекта оценки.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия права собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего отчета.

Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 19 декабря 2017 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости. Курс доллара США на дату определения стоимости составил 58,6940.¹

2.2. Применяемые стандарты оценки и условия их применения

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"
- Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"
- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

2.3. Задание на оценку

Таблица № 5

Основание проведения оценки	Задание на проведение оценки Приложение №1 к Договору №68/2017 от 08 ноября 2017года
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества.
Имущественные права на Объект оценки	<p>Оценивается право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. В соответствии с Гражданским кодексом право собственности имеет следующее содержание (ст.209):</p> <p>«...1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.</p> <p>2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое</p>

¹http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=19.12.2017

	<p>имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.</p> <p>4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица....»</p>
Вид стоимости	<p>Оценке подлежит рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. От 29.07.17 г.):</p> <p>«...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей определения начальной цены при реализации имущества с торгов.
Дата определения стоимости	19 декабря 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. • Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения; • Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е.

Заказчик: ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»

	<p>Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> • лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; • суда, арбитражного или третейского суда; • уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов. • Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. • Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования. • Осмотр объекта оценки не проводился. Заказчиком были предоставлены фотографии на текущую дату. Оценщик исходит из допущения, что состояние объекта оценки на оцениваемую дату - рабочее.
--	--

2.4. Последовательность проведения оценки

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

Оценка рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объекта недвижимого имущества

1. Идентификация Объекта оценки

Для идентификации Объекта оценки, находящегося в Московской области, источником информации послужили следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВ №347239 от 10ноября 2011 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия50-АЕ №892227 от 06 декабря 2013года.
- Выписка из ЕГРН №50/046/001/2017-7985 от 30.08.2017г.
- Выписка из ЕГРН №50/046/001/2017-7986 от 30.08.2017г.
- Договор аренды нежилого помещения №ДАЭ-17/1 от 17.05.2017г.
- Дополнительное соглашение №1 от 13.06.2017г. к договору аренды нежилого помещения №ДАЭ-17/1 от 17.05.2017г.
- База данных ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для идентификации Объекта оценки, находящегося в Саратовской области, источником информации послужили следующие документы:

- Выписка из ЕГРН №64/001/002/2017-328816 от 30.08.2017 г.
- Договор аренды недвижимого имущества №СрФ-1/206/10 от 169.03.2010 г. с дополнительными соглашениями к нему.
- Фотографии Объекта оценки.
- База данных ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости Московского региона и Саратовской области. Результаты приведены в разделе «Глава 3 Аналитический раздел» настоящего Отчета.

3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объекте недвижимости было принято решение производить оценку сравнительным и доходным подходами.

4. Применение затратного подхода

Отказ от применения затратного подхода приведен в пункте 5.2 Главы 5.

5. Применение сравнительного подхода

Применение сравнительного подхода приведено в пункте 6.1 Главы 6.

6. Применение доходного подхода

Применение доходного подхода приведено в пункте 6.2 Главы 6.

7. Итоговая рыночная стоимость

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в пункте 6.4 Главы 6.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением выбранных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г.Электросталь Московской области и г.Саратов, для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости Объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объекта была получена на основании применения указанных выше подходов.

2.5. Сведения о Заказчике

Таблица № 6

Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
Сокращенное наименование	ООО «АКЦЕНТ-ИНВЕСТ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027739146522 от 04.09.2002 г
ИНН	7708176967
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., дом 5
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Конкурсный управляющий Паволоцкий Александр Юрьевич
Банковские реквизиты	р/с № 40702810500000004684 АКБ «Инвестторгбанк» (ПАО), г. Москва к/сч30101810645250000267 БИК 044525267

2.6. Сведения об Исполнителе и Оценщике**2.7.1. Сведения об Исполнителе**

Таблица № 7

Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
Сокращенное наименование	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.
ИНН	7705230550
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
Генеральный директор	Разоренова М.А.
Банковские реквизиты	р/с №40702810600000825855 в ПАО «МТС-Банк» г. Москвы, к/с №30101810600000000232, БИК 044525232
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со статьей 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности профессиональной деятельности Исполнителя	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 500 100 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-001252/17 от 14 сентября 2017г. (срок действия с 24.09.2017 г. по 23.09.2018 г.).

2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 8

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Фесенко Михаил Юрьевич
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор № 4 от 14.07.2008 г.
Местонахождение оценщика:	г. Москва, ул. Б.Тулльская, д. 10, стр. 9, оф. 9702, тел.(495) 933-83-66
Почтовый адрес	115191 Москва, Б. Тульская 10 стр. 9 оф. 9702
Контактный телефон	8 495 933 83 66
Адрес электронной почты	ere@ere.ru

Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	
Наименование СРО	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
Место нахождения:	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков:	№ 1375 от 11 июля 2008 года
Информация о членстве в СРО	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 2810-12 от 27.03.2012 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке МИПК РЭА им. Плеханова: «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 541345 рег. № 1708-3Д от 10.09.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова по программе «Оценочная деятельность», рег. № 15160 от 03.10.2014 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис № 022-073-001035/17 от 01 июня 2017 года, выдан на срок с 01.07.2017 г. по 30.06.2018 г., размер страховой суммы 30000000 (Тридцать миллионов) рублей.

2.7. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях

Другие оценщики, специалисты и эксперты, организации к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

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

7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.

8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

9. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

10. Осмотр объекта оценки не проводился. Заказчиком были предоставлены фотографии на текущую дату. Оценщик исходит из допущения, что состояние объекта оценки на оцениваемую дату - рабочее.

11. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

2.9. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.8.).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

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 (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.18.)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, п.12.).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п.15.).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим,

материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п.10.).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (ФСО № 1, п. 5).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, п. 7).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1, п. 9).

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при в его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных денежных средств.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5 и IV, п. 12):

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.»

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Оценщиком делается допущение о том, что информация, предоставленная Заказчиком, достоверная.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет в Приложении к Отчету, проводил беседу с контактными лицами по объектам аналогам для подтверждения информации и выявления дополнительной необходимой информации.

Анализ аналогов отобранных для проведения сравнительного подхода и прочей рыночной информации позволяет также подтвердить соблюдение принципа достаточности приведенной информации (привлечение дополнительной информации с учетом сделанных допущений или увеличение числа аналогов используемых для расчета не приведет к существенному изменению стоимости Объекта оценки).

Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, 3): «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...»*, поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки;
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки;
3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области и г. Саратов;
5. Анализ фактических данных о ценах предложений аренды коммерческой недвижимости в Московской области и г. Саратов;
6. Основные выводы относительно рынка коммерческой недвижимости в Московской области и г.Электросталь, г. Саратов.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 9

Источники аналитической информации

Наименование	Авторство	Источник получения информации
«Картина экономики в октябре 2017 года» от 11.2017г.	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: http://www.economy.gov.ru
«Итоги социально-экономического развития Московской области за январь-сентябрь 2017 года» от 09.11.2017г.	Министерство экономики Московской области.	Официальный сайт: http://mef.mosreg.ru/
«Итоги социально-экономического развития Саратовской области за 2016 год (1 полугодие 2017 года)»	Инвестиционный портал Саратовской области	Официальный сайт: http://investinsaratov.ru/
«Краткий обзор рынка торговой недвижимости городов Московской области»	Консалтинговая компания «Welhome»	Официальный сайт: http://www.welhome.ru/
«Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости г.Электросталь и г.Ногинск» октябрь-ноябрь 2017г.	Анализ ООО «Экономико-правовая экспертиза»	http://www.cian.ru/
Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Саратов	Агентство недвижимости «МИОНИ»	https://mioni.ru

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в октябре 2017 года.²

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном

² <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201704121>

воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Таблица № 10

Основные показатели производственной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,4	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,6	1,5	1,8	0,4	3,4	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	0,0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,3	-	-0,1	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-0,1	2,3	-0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,0	-	-1,7	-0,8	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
Пищевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	5,3	2,8	1,2	4,8	0,4	0,9	2,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,6	-	-1,8	1,4	-	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,2	-0,3	-0,8	-1,9	6,0	6,7	-0,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,9	-	1,7	-1,8	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-0,4	1,0	2,3	-0,8	1,9	4,3	1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,1	-	1,6	1,0	-	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-1,7	1,3	0,4	-0,2	2,9	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	-1,1	-	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	6,5	3,3	5,1	3,1	6,9	7,5	3,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,3	-	1,2	1,4	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,7	1,4	0,5	1,7	1,9	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,2	-	-0,2	0,0	-	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-9,9	0,1	-1,0	4,5	-1,5	-8,9	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,5	-	-3,2	3,2	-	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	4,9	1,6	23,2	-1,4	5,7	-0,9	1,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-19,2	-	26,4	5,2	-	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	13,2	-1,4	-4,5	-0,8	-2,5	2,4	-1,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,3	-	-0,2	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
Водоснабжение и водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-1,0	-3,7	-3,6	-3,4	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	0,8	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Внутренний спрос

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 – на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,2% м/м са (сентябрь – 0,4% м/м са). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования. Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Таблица № 11

Показатели инвестиционной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			3,1			6,3	2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)			-1,5			1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-3,1	0,0	0,1	0,6	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,9	0,4	-0,2	0,1	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	6,2	4,3	3,2	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		0,8	-1,2	0,9	-1,6	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года			37,8	58,5	34,5	39,6	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			3,0	4,7	12,1	12,1	9,7		
Грузоперевозки инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-2,1	-10,4	-9,8	-10,7	-6,4	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,9	-5,9	-2,3	-0,6	-2,9	8,3		

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

¹ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

² Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

³ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% са от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% са).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой

начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Таблица № 12

Показатели рынка труда

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,3	3,2	4,4	2,4	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,4		1,0	0,8				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	7,1	6,7	7,5	5,8	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,8		1,1	0,6				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-1,3	-0,7	-0,3	-0,3	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		-1,0		1,3	-1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,5	-1,5	-0,5	-0,1	-0,2	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,3	-1,0	-0,6	-1,1	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,0	76,2	-	76,2	75,9	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,0	-0,8	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	-	72,1	71,9	-	-		
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,7	-5,9	-5,5	-5,0	-6,1	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	-	4,0	4,0	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,6	65,3	65,5	65,3	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	4,9/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По оценкам Минэкономразвития, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Характеристика социально-экономической ситуации в г. Москве³

Таблица № 13

Основные показатели, характеризующие экономику г.Москвы в январе-сентябре 2017 г.

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	х	99,4 ¹⁾	107,3 ¹⁾	94,8 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	486024,7	100,8	88,9	107,0
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1408,7	79,9	86,7	73,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3252149,8	101,2	105,2	91,3
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн. тонн	17,2	100,5	100,0	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	77030,3	105,8 ²⁾	103,1 ³⁾	108,7 ⁴⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	х	100,6 ⁵⁾	99,1 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	105,1	103,9	108,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	4540,89	102,0 ⁸⁾	102,0 ⁸⁾	104,1 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,7	71,8 ¹⁰⁾	71,8 ¹⁰⁾	107,1 ¹¹⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

²⁾ Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

³⁾ Август 2017 г. в % к августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

⁴⁾ Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.

⁵⁾ Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. в сопоставимой оценке.

⁶⁾ Август 2017 г. в % к августу 2016 г. в сопоставимой оценке.

⁷⁾ Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. в сопоставимой оценке.

⁸⁾ Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

⁹⁾ Сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.

¹⁰⁾ Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.

¹¹⁾ Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г.

Демографическая ситуация.

Численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г., по оценке, составила 12380,7 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-сентябре 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 100,8 тыс.человек (на 7,8% меньше, чем в январе-сентябре 2016 г.), число умерших - 88,7 тыс.человек (на 2,5% меньше).

³ http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-августе 2017 г. в Москву прибыло 197,2 тыс. человек, выбыло - 139,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 57,6 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов.

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2017 г. насчитывалось 1303 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 284 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,3% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,1%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,7%), деятельности в области информации и связи (6,7%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,0%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,3%), строительства (10,1%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,9% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,5% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-август 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1630,7 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1922,3 млрд. рублей прибыли), что составило 84,8% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 170,1 млрд. рублей убытка (в январе-августе 2016 г. - 131,6 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 29,1 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 24,7 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 430,4 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 596,2 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 2,5 процентных пункта и составила 28,9%. Сумма их убытка на 1 сентября 2017 г. составила 339,8 млрд. рублей, на 1 сентября 2016 г. убыток составлял 282,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 33,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 47,9 млрд. рублей), в строительстве - 22,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 23 млрд. рублей), в торговле - 89 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 71,4 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 сентября 2017 г. составила 15980,1 млрд. рублей, из которых 7,3% или 1161,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15494,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 994,2 млрд. рублей (6,4%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,6%

(на 1 сентября 2016 г. - 10,9%), в строительстве - 2,4% (на 1 сентября 2016 г. - 1%), в торговле - 7% (на 1 сентября 2016 г. - 6,8%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2017 г. сложилась в сумме 13766,2 млрд. рублей, из нее 6,3% или 865,3 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14675,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,1 млрд. рублей (5,3%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 сентября 2016 г. - 2,3%), в строительстве - 2,6% (на 1 сентября 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 сентября 2016 г. - 8%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2017 г. составила 19773,4 млрд. рублей, что на 1,9% больше задолженности на 1 сентября 2016 года.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. составил 99,4%, в том числе по обрабатывающим производствам - 99,9%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 97,9%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 96,7%.

В январе-сентябре 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования на 47,3%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 44,8%, электрического оборудования - на 29,2%, мебели - на 26,5%, резиновых и пластмассовых изделий - на 25,5%, текстильных изделий - на 18,2%, бумаги и бумажных изделий - на 17,9%, химических веществ и химических продуктов - на 11,5%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 7,6%, напитков - на 5,4%, кожи и изделий из кожи - на 3,1%, пищевых продуктов - на 2,3%, по производству прочих готовых изделий - на 1,7%.

Предприятиями г.Москвы в январе-сентябре 2017 г. выработано 33,9 млрд. кВт.ч электроэнергии (96,3% к январю-сентябрю 2016 г.), 41,6 млн. Гкал пара и горячей воды (104,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 г. составил 486,0 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-сентября 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1408,7 тыс. кв. метров, что на 20,1% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 770 мест, общеобразовательные организации на 6778 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2017 г. составил 3252,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% больше, чем за январь-сентябрь 2016 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 90,0% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 10,0% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2016 г. - 87,8% и 12,2% соответственно). Торгующие организации за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 3,3%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 14,7%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 53,4% общего объема, на непродовольственные товары - 46,6%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 2,6%, непродовольственных товаров снизился - на 0,5%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 октября 2017 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 6,4% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 2,8% и составил 120,7 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-сентябрь 2017 г. оказано на 1185,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2016 г. на 2,1%. Услуг бытового характера оказано на 40,5 млрд. рублей, или 87,5% к уровню января-сентября 2016 года.

Цены и тарифы

В январе-сентябре 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,8%.

Продукты питания в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 0,9%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце сентября 2017 г. составила 4540,9 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2016 г. на 2,0%.

Уровень цен на непродовольственные товары в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. вырос на 2,5%.

В сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. цены и тарифы на услуги выросли на 5,3%.

В среднем на 8,1% выросли тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению.

В сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке снизилась в среднем на 1,9%, на вторичном рынке - на 2,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2017 г. (в % к декабрю 2016 г.) составил 107,5% против 103,6% в сентябре 2016 года.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 2,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 3,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,8%, цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 0,3%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 2,3%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 23,5%, в том числе транспортировка грузов трубопроводным транспортом - на 74,4%, на внутреннем водном транспорте - на 13,6% на железнодорожном транспорте - на 4,7%, на автомобильном транспорте - на 0,7%; снижение тарифов наблюдалось на перевозку грузов воздушным транспортом - на 4,0%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. снизились на 13,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 6,4%.

Денежные доходы населения

В январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 1,8%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2017 г. увеличились на 2,8% и составили 56,7 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-сентябрь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 3,7% по сравнению с январем-сентябрем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-августе 2017 г. составила 91815 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,5%.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-августе 2017 г. составила 7141 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7038 тыс. человек или 98,6% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2017 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых и страховых организациях - 9%, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, в обрабатывающих производствах - по 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

На конец сентября 2017 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 39,1 тыс. человек, из них 27,7 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с сентябрем 2016 г. уменьшилась на 14,7 тыс. человек, или на 24,9%, по сравнению с августом 2017 г. их численность увеличилась на 0,2 тыс. человек, или на 0,4%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. уменьшилась на 10,9 тыс. человек, или на 28,2%. По сравнению с августом 2017 г. их численность уменьшилась на 0,3 тыс. человек, или на 1,1%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в августе 2017 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,3%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец сентября 2017 г. составила 177,6 тыс. человек, из них 89,7 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 22 человека, что на 51,8% меньше, чем в августе 2016 года.

Выводы

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки, показал:

Наблюдается постепенное замедление темпов роста ВВП и снижение инфляции. При этом, с одной стороны наблюдается остановка роста в промышленности. С другой – продолжается рост производства в ряде видов несырьевого сектора промышленности.

Аналогичная ситуация наблюдается в г. Москва. Темпы снижения экономических показателей региона снижаются, однако в абсолютных цифрах все еще наблюдается падение показателей. Особенно сильное падение показателей отмечается в сфере розничной торговли, а также строительства жилой и коммерческой недвижимости. Потребление населения также остается на низком уровне.

На сегодняшний день российский рынок пребывает в уязвимом состоянии, и многие инвесторы приостанавливают финансирование из-за геополитических рисков. В то же время, исключительно пессимистичные настроения инвесторов сегодня постепенно сменяются более прагматичными оценками ситуации, некоторые инвесторы выражают заинтересованность в приобретении российских активов по снизившимся ценам.

Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области⁴

Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам января-сентября 2017 года характеризуется как стабильная. Уверенный рост в реальном секторе экономики показывает промышленное производство, положительная динамика наблюдается на потребительском рынке товаров и услуг.

По сравнению с аналогичным периодом 2016 года промышленное производство выросло на 12,3 процента, что обусловлено значительным ростом производства обрабатывающих отраслей (на 13,6 процента). Объем отгруженной промышленной продукции составил 1 822,3 млрд. рублей в фактических ценах.

В производстве сельскохозяйственной продукции по всем категориям хозяйств отмечено снижение на 3,4 процента. С начала года произведено 226 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 477,3 тыс. тонн молока, 104,8 млн. штук яиц.

По предварительным данным объем инвестиций в основной капитал составил 359,1 млрд. рублей, что на 2,7 процента ниже уровня соответствующего периода прошлого года.

Отрицательная динамика сохраняется в сфере строительства. Объем строительных работ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 1 процент, жилищное строительство – на 0,9 процента. Вместе с тем по объемам ввода жилья Московская область продолжает сохранять лидерство среди субъектов Российской Федерации (за январь-сентябрь 2017 года введено 5,3 млн. кв. метров общей площади жилых помещений или 11,5 процента от общего ввода жилья по России).

По сравнению с январем-сентябром 2016 года объем оборота оптовой торговли вырос на 21 процент и составил 3,4 трлн. рублей. Розничный товароборот сложился в размере 1,5 трлн. рублей, что на 4,9 процента выше уровня соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг вырос на 0,8 процента относительно аналогичного периода прошлого года и составил 342,2 млрд. рублей.

В среднем за январь-сентябрь 2017 года потребительские цены на товары и услуги выросли на 4,2 процента, в том числе на продовольственные товары – на 5,3 процента, непродовольственные – на 4,9 процента, услуги – на 2,4 процента.

По сравнению с январем-августом 2016 года среднемесячная заработная плата работников выросла на 7,9 процента, составив 45 257,1 рубля.

Среднесписочная численность работников в январе-августе 2017 года выросла на 5,8 процента к соответствующему периоду прошлого года, составив 2,1 млн. человек.

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2017 года составила 21,2 тыс. человек, что на 22,2 процента ниже значения показателя на конец декабря 2016 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,53 процента от численности рабочей силы.

Общая оценка социально-экономической ситуации в Саратовской области (по итогам 2016 года, 1-го полугодия 2017 года)⁵

Индекс промышленного производства в 2016 году составил 104,8%, в том числе:

- в добыче полезных ископаемых – 109,4%;
- в обрабатывающих производствах – 105,8%;
- в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 102,0%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по полному кругу организаций составил 454,97 млрд. рублей или 103,6% к 2015 году в действующих ценах.

Выпуск продукции сельского хозяйства составил 163,5 млрд. руб., что выше уровня 2015 года.

В целом по области хозяйствами всех категорий произведено: 183,1 тыс. т мяса (97,9% к 2015 году), 707,6 тыс. т молока (97,2%), 982,9 млн. шт. яиц (98,3%).

⁴<http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/09-11-2017-15-29-09-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-moskovskoy-oblas>

⁵ Источник информации: <http://investinsaratov.ru/ru/about/development/>

Объем инвестиций составил 145,2 млрд. руб.

В 2016 году завершилась реализация 20 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций 9,5 млрд. рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 54,85 млрд. руб., индекс физического объема – 84,4% к уровню 2015 года. В области за счет всех источников финансирования введено 1294,1 тыс. кв. м жилья или 113,5% к уровню 2015 года.

Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме введенного жилья составила 38,6% (499,2 тыс. кв. м). По вводу общей площади жилых домов область на 4 месте среди субъектов Приволжского федерального округа.

Оборот розничной торговли составил 312,9 млрд. руб. (94,4% к 2015 году).

По итогам 2016 года инфляция на потребительском рынке области составила 3,9%. Среди регионов Приволжского федерального округа по уровню инфляции область заняла 3 место. Максимальный рост цен на товары и услуги в Ульяновской области (5,5%), минимальный – в Оренбургской области (3,5%).

Среднедушевые доходы населения составили 19101,2 руб., снизившись на 4,8% по сравнению с 2015 годом. Среднемесячная заработная плата по оценке составит 23510 рублей (104,4% к 2015 году).

Численность официально зарегистрированных безработных в области на 1 января 2017 года составила 12,95 тыс. человек, уровень безработицы от численности экономически активного населения – 1,03%.

На развитие экономики и социальной сферы области в первом полугодии 2017 года использовано 40,3 млрд. руб. инвестиций в основной капитал, индекс физического объема к соответствующему периоду 2016 года составил 78,9%.



Рисунок № 1.

По Саратовской области в январе-июне 2017 года объем инвестиций в основной капитал в расчете на душу постоянного населения составил 16237,4 руб.

По данным ЦБ РФ за I квартал 2017 года объем прямых иностранных инвестиций в Саратовскую область составил 32 млн. долл. США.

Объем привлеченных инвестиций в основной капитал без учета бюджетных средств на душу населения в январе-июне 2017 года составил 15,7 тыс. руб.

Количество созданных рабочих мест в январе-июне 2017 года составило 8,1 тыс.

Заключено 8 новых инвестиционных соглашений (инвестиционных проектов) в январе-июне 2017.

В свою очередь, доля исполнения инвестиционных соглашений (инвестиционных проектов) в общем числе инвестиционных соглашений (проектов) в настоящий момент составляет 80%.

Объем привлеченных инвестиций в рамках проектов государственно-частного партнерства, реализуемых на территории области в январе-июне 2017 года составил 120,2 млн. рублей.

Реализовано 4 проекта совместно с институтами развития за январь-июнь 2017 года.

По итогам первого полугодия 2017 года внешнеторговый оборот Саратовской области составил 892,7 млн. долл. США. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года его объем увеличился на 20,4%.

Экспорт региона в отчетном периоде вырос на 17,4% и составил 618,9 млн. долл. США. В товарной структуре экспорта преобладали продукция химической промышленности (46,0% от общего объема экспорта), продовольственные товары и сырье (24,4%), машиностроительная продукция (13,1%), минеральные продукты (10,1%).

ВНЕШНЕТОРГОВЫЙ ОБОРОТ В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА, МЛН. ДОЛЛ. США

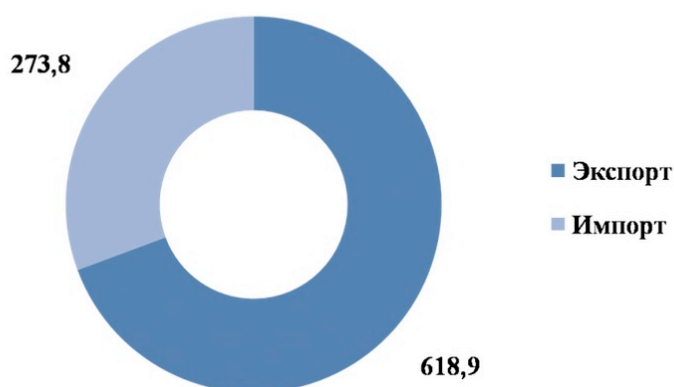


Рисунок № 2.

По результатам первого полугодия 2017 года значительно выросли поставки злаков – на экспорт было отгружено 68,1 тыс. тонн зерновых культур. Помимо прочего вырос экспорт продукции химической промышленности на 4,2%, органических и химических соединений на 88,5%, поставки текстиля, текстильных изделий и обуви в 2,7 раза, машиностроительной продукции на 46,4%, поставки минеральной продукции на 69,5%.

Торговыми партнерами Саратовской области в первом полугодии текущего года являлись 90 стран, основные из которых – страны дальнего зарубежья. Их доля в товарообороте составила 74,8%, в том числе в экспорте – 69,7%, в импорте – 86,4%.

Крупнейшими торговыми партнерами региона по экспорту (69 стран) стали: Турция (13,6%), Германия (11,8%), Казахстан (10,0%), Бразилия (9,5%); Соединенные Штаты Америки (5,8%), Азербайджан (4,6%).

В первом полугодии 2017 года увеличился импорт региона на 27,8% и был равен 273,8 млн. долл. США. В импорте товаров ведущее место занимали машиностроительная продукция (43,8% от общего объема импорта), продовольственные товары и сырье (19,9%), продукция химической промышленности (19,2%), металлы и изделия из них (8,4%).

Ключевыми партнерами региона по импорту являются (75 стран): Китай (16,3%), Малайзия (12,2%), Австрия (10,5%), Германия (10,3%), Казахстан (5,2%), Италия (5,1%).

В регионе сохраняется устойчивая ориентация экспортных поставок.

В настоящее время в Саратовской области зарегистрировано 429 предприятий-экспортеров, среди которых Балаковский филиал АО «Апатит», ООО «Саратоворгсинтез», ООО «Солнечные продукты», ООО «Юкола-Нефть», АО «Аткарский МЭЗ» и другие. Основную долю импорта формируют такие предприятия, как ООО «Солнечные продукты», филиал ПАО «Русгидро», ООО «Хенкель Рус», ООО «Бош Пауэр Тулз» и другие.

3.2. *Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки*

Общая сегментация рынка недвижимости⁶

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации рынка.**

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

⁶С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Выводы

Объект оценки – нежилое помещение общей площадью 137,8 кв.м., а также 2/100 доли в праве собственности на земельный участок общей площадью 7249 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Корешкова, д.3. Оцениваемые объекты относятся к сегменту недвижимости торгового назначения.

Объект оценки – нежилое помещение общей площадью 1 968,7 кв.м., расположенные по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Зарубина, д. 150. Оцениваемый объект относится к сегменту недвижимости офисно-торгового назначения.

3.3. *Обзоры рынков недвижимости Объектов оценки*

Обзор рынка недвижимости Московской области.

Согласно данным компании Welhome, по состоянию на август 2017 года в городах Подмоскovie функционирует 143 качественных торговых центра общей арендуемой площадью 1,9 млн кв.м. Наибольшее количество торговых центров функционирует в Одинцово – 12 штук общей площадью 111 000 кв.м GLA. При этом по объему площадей лидирует Мытищи, где функционирует 8 торговых центров общей площадью 208 000 кв.м GLA. Средний показатель обеспеченности качественными торговыми площадями по анализируемым городам Подмоскovie на конец августа 2017 года составил 257 кв.м на 1000 жителей.

Наименьший объем качественных торговых площадей сохраняется в Раменском, где действует лишь один профессиональный ТЦ «Солнечный Рай» арендуемой площадью 6 200 кв.м. За последние несколько лет в городе так и не открылось ни одного профессионального торгового центра, несмотря на то, что численность населения города составляет 113 000 человек, с 2013 года этот показатель вырос на 12%.

По данным Welhome, за год, с июня 2016 года по август 2017 года, в Подмоскovie открылось 7 торговых центров общей площадью порядка 125 000 кв.м GLA в таких городах, как Апрелевка, Балашиха, Жуковский, Одинцово, Мытищи. Следует отметить, что в Апрелевке в июне 2017 года был открыт первый в городе профессиональный ТЦ «Мелодия», среди арендаторов которого супермаркет «Лента», магазин детских товаров «Кораблик», магазины одежды «Твое», Sela и другие. Таким образом, в Апрелевке, ранее не участвовавшей в исследовании по причине отсутствия в городе профессиональных ТЦ, обеспеченность торговыми площадями составляет 248 кв.м на 1000 человек.

Таблица № 14

ТЦ, открытые в Московской области во II полугодии 2016 – I полугодии 2017 годов

Город	Название ТЦ	Адрес	GBA (кв. м)	GLA (кв. м)	Дата открытия	Основные арендаторы
Апрелевка	«Мелодия»	Августовская ул., д. 14	9440	6600	II кв. 2017 г.	«Лента», «Связной», «Кораблик», «Читай-Город»
Балашиха	«Восточный ветер»	Щелковское ш., мкр. 1 Мая	60000	14000	III кв. 2016 г.	«О'Кей»
Жуковский	«Самолет»	Гагарина ул., д. 60А	27000	12600	II кв. 2017 г.	«Карусель», «Детский мир»
Московский	«Новомосковский»	Хабарова ул., 2	117000	50000	IV кв. 2016 г.	«Карусель», «Кораблик», «Декатлон», «Л'этуаль»
Мытищи	4Daily	Мира ул.	52000	25000	I кв. 2017 г.	«Мираторг»
Одинцовский район МО	«Глобус»	с. Юдино, д. 55Е	23000	12000	IV кв. 2016 г.	–
Одинцово	«Манго»	Белорусская ул., д. 1	7000	4400	III кв. 2016 г.	«Перекресток»

Источник: WelhomeRealEstateConsulting

По данным компании Welhome, в 2017 году было открыто 3 новых торговых центра, а до конца года заявлен ввод еще пяти ТЦ общей площадью 130 000 кв.м GLA, два из которых планируются в городе Видное: торговый центр районного формата «Ларец» в рамках жилого комплекса «Краски Жизни» и ритейл-парк «Видное Парк» на Каширском шоссе.

На 2018 год заявлен ввод, как минимум, шести торговых центров общей площадью порядка 149 000 кв.м GLA. Интересно отметить, что половина из заявленных ТЦ будет относиться к городу Пушкино: «Пушкинский», расположенный непосредственно в городе, а также «Пушкино Парк» в рамках ритейл-парка на Ярославском шоссе и «Акварель Пушкино», также строящийся на Ярославском шоссе.

Диаграмма № 1

Динамика ввода торговых площадей в городах Подмосковья в 2012-2018 годах



Источник: WelhomeRealEstateConsulting

Что касается обеспеченности торговыми площадями, то по сравнению с показателями годичной давности (на июнь 2016 года) за счет новых открытий обеспеченность выросла в таких городах, как Балашиха (рост 35%, составляет 240 кв.м на 1000 человек), Жуковский (рост 60%, составляет 306 кв.м на 1000 человек), Мытищи (рост 14%, составляет 1013 кв.м на 1000 чел.) и Одинцово (рост 29%, составляет 784 кв.м на 1000 человек)

Диаграмма № 2

Наиболее обеспеченные качественными торговыми площадями Динамика ввода торговых площадей в городах Подмосковья в 2012-2018 годах



Источник: WelhomeRealEstateConsulting

Также за год сменился и город-лидер по обеспеченности торговыми площадями: Реутов уступил лидерство Мытищам, где обеспеченность превысила отметку 1000 кв.м на 1000 жителей. С 5-й на 3-ю позицию по показателю обеспеченности переместился также город Одинцово, где обеспеченность торговыми площадями на текущий момент составляет 784 кв.м на 1000 жителей. Следует отметить, что емкость рынка торговой недвижимости этого города практически исчерпана для строительства крупных объектов, начиная от окружного формата и выше. По

оценкам компании Welhome, здесь возможна реализация только микрорайонных торговых объектов в рамках строящихся жилых массивов.

Наименее обеспеченными качественными торговыми помещениями на текущий момент остаются такие города, как Раменское (54 кв.м на 1000 человек), Долгопрудный (86 кв.м на 1000 человек), Егорьевск (113 кв.м на 1000 человек), Видное (118 кв.м на 1000 человек). Однако в Видном в ближайшие полгода ситуация изменится, и прогнозируемая обеспеченность составит сразу же порядка 850 кв.м на 1000 человек за счет открытия крупного ритейл-парка, рассчитанного даже на более широкий охват, нежели только жителей города.

Аналитики компании Welhome называют основные тенденции развития рынка торговой недвижимости Подмоскovie:

- Активно развивается формат ритейл-парков. Наиболее крупными игроками в данном сегменте выступают гипермаркет Globus, гипермаркет спортивных товаров «Декатлон», DIY-гипермаркет «ЛеруаМерлен», гипермаркет «Лента».
- Несмотря на общие негативные тренды на рынке торговой недвижимости, по итогам 2017 года в исследуемых городах Московской области может быть открыто в общей сложности 8 торговых центров, что лишь на 2 объекта меньше, чем было открыто в 2016 году, а по объему арендуемых площадей даже на 24% выше показателя 2016 года.
- В процессе строительства находится порядка 170 000 кв. м GLA качественных крупных проектов в городах Московской области, без учета небольших ТЦ микрорайонного формата. Еще более 200 000 кв.м торговых площадей находится в заявленных ранее проектах, активная фаза реализации которых еще не наступила. Таким образом, перспективы у рынка торговой недвижимости Подмоскovie, безусловно, есть. Особенно это касается тех городов, где обеспеченность по тем или иным причинам все еще остается низкой при достаточно высокой численности населения и развитии жилищного строительства.

Ставки аренды, анализ цен предложения⁷

Поскольку риелторские компании не представляют в открытом доступе обзор цен предложений по ставкам аренды торговой недвижимости, анализ ставок аренды был проведен на основании цен предложений, существующих на рынке на дату оценки.

Оценщиком были проанализированы доступные в открытых источниках предложения аренды торговой недвижимости в г. Электросталь и г.Ногинск.

Таблица № 15

Диапазон рыночной стоимости предложений аренды административно-офисной недвижимости в г. Электросталь и ближайших районах Московской области

№ П/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Описание	Ставка аренды, руб./кв.м./год	Источник информации	Контактная информация
1	МО, г.Электроугли, Школьная ул., 23	94	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 23, ТЦ "Прайд". Помещение находится на втором этаже 3-х этажного торгового центра, площадью 94 м2, есть возможность аренды всего этажа.. Здание 2016 года постройки, расположено в самом центре города, есть прилегающая парковка, высокий трафик проходимости. Стоимость арендной ставки - 900 руб. за кв.м. в месяц, включая электроэнергию, воду и охрану.	10 800	https://elektroougli.cian.ru/rent/commercial/159679711/	Тел.: +7 495 777-37-58 , +7 917 546-53-05

⁷ По данным сайта www.cian.ru

2	МО, г.Ногинск, ул. 3-го Интернационала, 69	20-230	Полностью оборудованные и оснащенные коммуникациями. Инфраструктура этажа включает все, что Вам необходимо для Вашей комфортной работы и приятного первого впечатления Ваших гостей. Также на территории Торгового центра "ЦУМ" имеется охранная и противопожарная сигнализации, видеонаблюдение.	10 800	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/140012634/	Тел.: +7 903 688-02-19
3	МО, г.Ногинск, ул. 3-го Интернационала, 76	400	Сдаются в аренду торговые площади от 400 до 1300 кв.м. В ТЦ Богородский пассаж. На 2 этаже.	10 800	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/165516144/	Тел.: +7 925 263-10-69
4	МО, г.Электросталь, Спортивная ул., 25	435	Сдается в аренду помещение общей площадью 435 кв.м. Встроенно-пристроенное к 14-ти этажному жилому дому, 2 отдельных входа (главный и для разгрузки), витринные окна, место для рекламы на фасаде, планировка по несущим конструкциям, прилегающая территория благоустроена, собственная парковка на 6 м/мест с возможностью увеличения.	10 800	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/163961894/	Тел.: +7 909 696-95-40 , +7 929 523-23-87
5	МО, г.Электросталь, ул. Ялагина, 4	10-1000	Торговый центр открыт с 2006 года и является 1-м ТЦ в городе Электросталь. Льготные условия аренды, хорошее состояние каждого помещения, индивидуальный подход к каждому арендатору.	12 000	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/166217726/	Тел.: +7 926 372-12-37
6	МО, г.Электроугли, Школьная ул., 38	80	Двухэтажное здание с цоколем, входная группа пристроена к жилому дому, на первом этаже 320 м.кв, возможно арендовать помещение любой конфигурации от 80 м.кв. Общий вход с F.I.X-prise расположенного на втором этаже, высочайший трафик проходимости, центральная улица, имеются все необходимые центральные коммуникации, 50 кВт., к основной парковке имеется закрытая под зону разгрузки.	12 000	https://elektrougli.cian.ru/rent/commercial/159420701/	Тел.: +7 495 505-50-51
7	МО, г.Электросталь, Комсомольская ул.	20-7000	Предлагаются к аренде торговые площади от 20 кв.м. до 7 000 кв.м. в многофункциональном центре "Янтарь". В здании торгово-офисные площади расположены на 1,2,3 и в цокольном этажах. Основные входы в здание с главного фасада: отдельно для торговой и офисной части. Наземная парковка перед зданием рассчитана на 200 мест. Цена от 15 тыс.рублей за 1 кв.м. в год(варьируется в зависимости от арендуемой площади и товарной группы).	15 000	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/166806163/	Тел.: +7 495 363-55-05

8	МО, г.Ногинск, ул. Советской Конституции, 2А	30-200	Площади расположены в первом павильоне на первом этаже основного здания. Площади от 30 до 200 кв.м. Условия размещения: 1250 кв.м/мес. Помещения полностью готовы: система вентиляции и кондиционирования, пол керамическая плитка, современное освещение, круглосуточная охрана и система видеонаблюдения, охраняемая парковка на 200 автомобилей и тд.	15 000	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/163523171/	Тел.: +7 906 722-30-33 , +7 916 570-77-91
9	МО, г.Ногинск, ТРЦ "Ногинский"	50-500	Предлагаем в аренду на длительный срок торговые площади от 50 до 500 кв.м. в самом крупном торгово-развлекательном центре "Ногинский". Есть площади на первом и втором этажах центра. Имеются грузовые лифты отдельно для арендаторов, а также пассажирские лифты, эскалаторы и травалаторы.	15 600	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/165519284/	Тел.: +7 926 147-37-50
10	МО, г.Ногинск, ул. Декабристов, 1а	94,1	Предлагается в аренду помещение на 1 этаже торгового центра, расположенного в центре города. Проездное и проходное место. Может использоваться под размещение отделения банка, так как ранее до отзыва лицензии в нем находилось отделение Интеркоммерцбанка. Торговый комплекс находится в крупном новом микрорайоне 2007 года постройки. Напротив центральный рынок. Стоимость аренды 127 000 руб в месяц. Упрощенная система налогообложения.	16 250	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/153670938/	Тел.: +7 903 679-27-12
11	МО, г.Электросталь, ул. Победы, 1	350	Стоимость за квадратный метр на 1-м этаже : 2000 руб/мес. , на 2-м этаже дешевле - 1000 руб/мес. Лучшие транспортные и пешеходные потоки в городе .	18 000	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/165272846/	Тел.: +7 926 526-17-40
12	МО, г.Ногинск, ул. Климова, 19	60,3	Аренда нежилого помещения, общая площадь - 60,3 кв.м. Помещение расположено на первом этаже 4-х этажного жилого дома. Помещение находится в плотном, густонаселенном жилом массиве. Зальная планировка. Разрешенная мощность - 15 кВт. Новый свежий ремонт. По соседству расположены арендаторы: "Пятерочка" "аптека", магазин автозапчасти "экзист", "Ярче " , сетевой магазин "Дом Роз", элитная школа "Ломоносовский Лицей", стоматологическая клиника" Прямая аренда, без комиссии.	23 435	https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/165922809/	Тел.: +7 985 364-54-94 , +7 495 364-54-94

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, средняя цена предложения на рынке аренды торговых помещений в г.Электросталь и г.Ногинск находится в диапазоне 10800 – 23400 рублей за 1 кв.м./год.

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Саратов⁸

Несмотря на падение количества сделок на рынке, коммерческая недвижимость адаптируется к новым условиям. Торговая недвижимость, в частности, объекты стрит-ритейла, показывают доходность выше банковских депозитов, и рынок коммерческих помещений ждёт подъём за счет частных инвестиций.

Кризис рынка недвижимости, вступивший в очередную активную фазу в 2015 году, негативно сказался, в том числе, и на коммерческих объектах, снизив за прошедшие два года среднее количество сделок купли-продажи на 50 %.

Что касается сделок на рынке аренды коммерческих помещений, то в них нам пришлось и приходится наблюдать по сей день снижение арендных ставок по сравнению с докризисным периодом на 15-20 %, а по отдельным объектам до 50 %.

Общим трендом стали оплата комиссии посреднику собственником помещения, существенное уменьшение размера или полный отказ от страховых депозитов за арендуемые площади, а также длительный срок арендных каникул для арендаторов.

На рынке продажи коммерческой недвижимости существенно сократилась доля сделок с применением ипотечных заемных средств, так же, как и количество самих сделок.

В таких неблагоприятных условиях сделки с коммерческой недвижимостью "включили защитный механизм", впервые появились и стали применяться "особые" условия для договоров аренды, немыслимые для докризисного рынка. Особенно широко это стало применяться в торговой недвижимости, на которой кризис отразился менее всего по сравнению с другими сегментами.

Например, стали практиковаться сделки аренды, когда помещения арендуются совместно предприятиями разных частей цепочки "производство-торговля", производство и торговля находятся под одной крышей. Уменьшение объема розничной торговли приводит к тому, что аренда торговых площадей максимально оптимизируется, избавляется от вспомогательных помещений, а сами торговые точки тяготеют к местам с наибольшим покупательским трафиком.

Допускаются сделки совместной аренды и субаренды помещений, особенно в формате помещений от 350 кв метров и более, ставшим плохо востребованным в последние год-два. В договора аренды включаются условия оплаты аренды в виде процента от торгового оборота точки (процента продаж). При покупке помещений в инвестиционных целях глубочайшему изучению подвергаются собственность продавца и бизнес-процессы арендатора, оценивается как доходность самих вложений, так и возможность безболезненной смены арендатора без потери арендных платежей.

Можно сделать анализ и делать осторожные прогнозы относительно того, что рынок сделок с коммерческой недвижимостью наконец "идёт в гору" после стагнации. Прежде всего, этому способствуют макроэкономические факторы, влияющие на экономику страны в целом: это официальная инфляция и связанная с ней ставка рефинансирования Центрального Банка.

Коммерческая недвижимость как инструмент инвестирования становится все более привлекательным на фоне снижения инфляции в стране и ставки рефинансирования ЦБ, успешно конкурируя по доходности с жилой недвижимостью, апартаментами и ставками по депозитам крупных банков.

Самым доходным сегментом коммерческой недвижимости ожидаемо стал сегмент торговой недвижимости, конкретно стрит-ритейл. Инвестиции в стрит-ритейл гарантированно показывают доходность в 13 %.

⁸ Источники информации: <https://mioni.ru/novosti/novosti-rynka/632-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-saratova-vo-chto-investirovat-prezhde-vsego>, <https://mioni.ru/novosti/novosti-rynka/765-analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-pervogo-polugodiya-2017-goda>

Торговые центры с проработанной или изначально удачной концепцией менее подвержены воздействию оттока арендаторов. Остальные торговые и бизнес-центры вынуждено подверглись трансформации и даже реконцепции под влиянием новых запросов. Без разработки и внедрения систем поддержания лояльности среди посетителей торговых центров, внедрения новых технологий учета и прогнозирования трафика выжить торговым центрам будет сложно. Торговые центры увеличивают долю развлекательной составляющей и становятся досуговыми центрами с обязательным внушительным фудкортом.

Среди арендаторов торговых площадей пользуются спросом только те торговые центры, где правильно подобраны пулы арендаторов, концепция торгового центра способствует правильному направлению потока посетителей. Вместе с учетом архитектурных особенностей торговых центров их собственники в новых условиях рынка вынуждены прикладывать значительные усилия к управлению менеджментом и вникать в операционное управление, чего раньше не требовалось. Возросла роль консультантов и эффективных действий управляющих компаний в сохранении рентабельности торговой части бизнес-центров и дальнейшем её развитии.

Спрос на новые офисы в Саратове появится нескоро, объёмы ввода новых бизнес-центров превышает спрос на площади в них. Несомненно, объёмы строительства и ввода бизнес-центров в городе заметно упали за прошедшие два года, что соответствует запросам рынка в офисном сегменте. Объём продаваемых офисов вполнину меньше объёма вводимых в эксплуатацию площадей новых бизнес-центров.

Объяснить низкий спрос на офисные помещения в нашем городе можно стагнацией в базисных отраслях экономики, продукция или услуги которых находят спрос за пределами региона. Как известно, одно рабочее место в базисной отрасли гарантирует занятость нескольким рабочим и специалистам на производстве и во вспомогательных отраслях. Точно так же, сокращение рабочих мест в базисных отраслях лишает работы несколько человек в "сопутствующих" сферах. Ясно, что отрасли, ориентированные на небольшой "внутренний" рынок, не способны "повести" за собой другие отрасли и тем более способствовать росту экономики региона.

На спрос в сегменте офисной недвижимости поэтому напрямую влияет структура местной экономики. Главными потребителями офисных помещений у нас являются компании в сфере оказания услуг населению и бизнесу. Это банки, страховые, финансовые, консалтинговые и отчасти IT-компании.

Производственный сектор местной экономики зачастую оптимизирует расходы на аренду офисных площадей за счет частичной реконструкции помещений администрации, "ужимания" сервисов и служб существующих офисов компаний. Крайне редко производственники покупают или арендуют площади у сторонних организаций.

Спрос на качественные офисы у торговых и логистических компаний на рынке также невелик, их основные интересы заключаются в торговых и складских секторах недвижимости.

Представительства крупных федеральных, а тем более международных бизнес-структур в нашем регионе не открываются. Саратовская область не может похвастаться высокой привлекательностью для крупных инвесторов. Ожидать их появления в ближайшее время не приходится.

Расширяться могут лишь государственные органы власти и иже с ними, как например, реализованная в Саратове и Саратовской области сеть многофункциональных центров.

Новые офисные метры будут востребованы только при повышении инвестиционной привлекательности региона, приходе сюда инвестиций и значительном росте сектора реального производства.

Сегодня рынок офисных помещений стагнирует при превышении предложения над платежеспособным спросом, и снижение объёмов строительства новых бизнес-центров лишь тому подтверждение. Выведенные на рынок объекты будут долго продаваться, а собственники за отсутствием альтернативы будут вкладываться в ремонт и отделку помещений, чтобы потом с большими усилиями сдать их в аренду по демпинговым расценкам для возмещения расходов и погашения банковских кредитов.

3.4. Анализ фактических данных о сделках (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки.

Анализ данных о сделках с торгово-офисными объектами недвижимости в Московской области.

По данным портала cian.ru, в г. Электросталь и ближайших населенных пунктах по Московской области представлены следующие предложения о продаже нежилых помещений торгового назначения: