

## **ОТЧЕТ № 34**

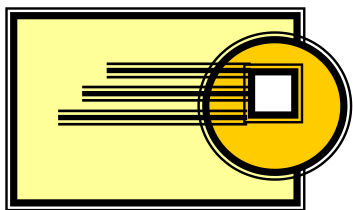
**об определении рыночной стоимости магазина- павильона,  
расположенного по адресу: Московская обл., г. Ногинск,  
ул. Патриаршая (ул.9 Января),  
принадлежащего: ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»**

**по состоянию на 02.06.2014 г..**

**ЗАКАЗЧИК:** Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ  
МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО "Эксперт"

Дата составления отчета: 24 июня 2014 года



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Эксперт»**

Московская область, г Чехов, Советская площадь, д. 5, офис 204  
Тел/факс 8(49672)-6-91-88, e-mail: ekspert\_ocenka@list.ru

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 06.05.2014 г. к Договору №25 от 03.07.2012г. специалисты ООО «Эксперт» провели работы по определению рыночной стоимости магазина-павильона S=57,3м<sup>2</sup>, находящегося по адресу: Московская обл., г. Ногинск, ул. Патриаршая (ул.9 Января), магазин-павильон, принадлежащего ОАО «Ногинский мясокомбинат» .

***Оценка проведена по состоянию на 02 июня 2014г.***

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

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

Данные о выполненных расчетах приведены в письменном отчете.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Базовыми Федеральными Стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г.

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

**6 563 000**

***( Шесть миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей (без учёта НДС).***

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Эксперт»

\_\_\_\_\_  
Севрюков В.С.

## Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	4
1.1. Общие сведения. ....	4
1.2. Определение задания на оценку. ....	5
1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки. ....	6
1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости. ....	7
1.5. Допущения и ограничивающие условия ....	7
1.6. Сертификация оценки.....	8
1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе ....	9
2. Анализ информации.....	9
2.1. Источники информации ....	9
2.2. Идентификация объекта оценки. ....	9
2.3. Описание Объекта оценки. ....	11
2.4. Анализ рынка Объекта оценки. ....	16
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. ....	25
3.1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.....	25
3.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями ....	25
4. Базовые понятия и технология оценки.....	27
4.1. Базовые понятия.....	27
4.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки. ....	27
4.3. Процедура оценки.....	28
4.4. Обоснование используемых стандартов оценки.....	30
5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости. ....	30
5.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода. ....	30
5.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. ....	31
5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода. ....	34
6. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки ....	46
7. Пределы использования полученных результатов.....	48
Перечень примененной нормативной документации. ....	49
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	50

# 1. Основные факты и выводы

## 1.1. Общие сведения.

В настоящем разделе дана постановка задания на оценку, сформулированы цели исследования, выполнена идентификация объекта оценки и указана действительная дата оценки.

Также приводятся: результаты оценки в краткой форме, сертификат качества оценки, ограничительные условия и сделанные допущения. Указаны использованные источники информации.

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014г. к Договору №25 от 03.07.2012г с ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ».

Таблица № 1

Заказчик:	Конкурсный управляющий ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» Великород Е.В.
Место нахождения Заказчика:	Московская обл., г.Ногинск, ул.Электростальское шоссе,д.23
Место нахождения Оценщика:	Московская обл., г. Чехов, пл. Советская, д.5, офис 204
Членство в СРО:	СРО НКСО (рег. номер в ФРС №0006, включена в реестр 19.12.2007г.)
Севрюков Д.В.	Свидетельство НП СО «НКСО» от 29.09.2009г. регистрационный номер в реестре №01917. Выписка из реестра № 03462 от 30.09.2009г.
Топилина Е.В.	Свидетельство НП СО «НКСО» от 18.01.2008г. регистрационный номер № 00021. Выписка из реестра №00468 от 18 января 2008г.
Полис страхования ответственности Оценщика:	ООО «Эксперт» - Полис № SYS741169925 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 09.11.2014г.  Топилина Е.В. - Полис № 788366163 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 25.04.2015г.  Севрюков Д.В. - Полис № 725078217 ОСаО «РЕСО-Гарантия», срок действия по 22.09.2014г.

## 1.2. Определение задания на оценку.

Таблица №2

Объект оценки:	магазин-павильон S=57,3м2 расположенный по адресу: Московская обл., г. Ногинск, ул. Патриаршая (ул.9 Января), магазин-павильон, принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Основания проведения оценки:	Дополнительное соглашение №1 от 06.05.2014г. к Договору №25 от 03.07.2012г
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки, для целей купли-продажи.
Имущественные права на объект оценки	право собственности.
Правообладатель/ли	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ»
Реквизиты собственника	Московская обл., г. Ногинск, Электростальское ш.,д.23 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:№1032, выдано 21.07.1992 г. ИНН 5031030011
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата составления отчета:	24.06.2014 г.
Дата оценки:	02.06.2014 г.
Период определения рыночной стоимости:	06.05.2014г. - 24.06.2014г.
Используемое законодательство РФ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Конституция Российской Федерации</li> <li>2. Гражданский кодекс Российской Федерации.</li> <li>3. Земельный Кодекс Российской Федерации</li> <li>4. Налоговый кодекс Российской Федерации</li> <li>5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г.</li> <li>6. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li> <li>7. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».</li> </ol>
Используемые стандарты и правила оценки	1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития и торговли

	<p>Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)».</p> <p>2. Международные стандарты оценки (МСО-2005), Европейские Стандарты Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендации Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), <i>разрешённых к использованию, как общепринятых принципов международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.</i></p>
Используемые допущения и ограничения:	Данная информация представлена в разделе 1.5 «Допущения и ограничивающие условия»

### 1.3. Краткое изложение существенных характеристик объекта оценки.

Таблица №3

<b>Описание объекта оценки</b>	
Наименование	Недвижимое имущество общей площадью $S = 57,3 \text{ м}^2$ принадлежащего ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» .
Адрес	Московская обл., г. Ногинск, ул. Патриаршая (ул.9 Января), магазин-павильон
Область	Московская
Местоположение	Магазин- павильон расположен в центре города Ногинска.
Расположение	В историческом центре города.
Степень ликвидности	средняя
Среднерыночный срок экспозиции	12 месяцев
Тип актива	Актив торгового назначения
Наличие земельного участка	На момент оценки права на земельный участок под зданием магазина-павильона не определены.
<b>Описание недвижимого имущества</b>	
<b>1. Наименование</b>	<b>Магазин -павильон, лит Б</b>
Кадастровый номер	50:16:14:52710:001
Общая площадь, $\text{м}^2$	$S = 57,3 \text{ м}^2$ ;
Основная площадь, $\text{м}^2$	$S = 55,5 \text{ м}^2$
Торговый зал, $\text{м}^2$	$S = 37,5 \text{ м}^2$
Этажность	1
Год постройки	1997г.
Целевое назначение	Торговое
Фактическое использование	Торговое
Наличие/отсутствие обременений	отсутствует

Состояние (субъективная оценка)	удовлетворительное
Правообладатель/ли, доля	ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» 100%
<b>Подробное описание дано на стр. 15 данного отчета</b>	

#### 1.4. Заключительный вывод о рыночной стоимости.

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

*Таблица №4*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Стоимость полученная затратным подходом в рублях на дату оценки с учётом НДС	Стоимость полученная методом сравнительных продаж в рублях на дату оценки с учётом НДС	Стоимость полученная доходным подходом в рублях на дату оценки с учётом НДС	Рыночная стоимость в рублях на дату оценки с учётом НДС
1	Магазин-павильон	50:16:14:52710:001	Не применялся	6 646 149	6 479 226	6 562 688
	<b>Округлено</b>					<b>6 563 000</b>

#### 1.5. Допущения и ограничивающие условия.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Задачей оценщика было определение рыночной стоимости объекта оценки для целей купли-продажи. Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.

**Реализация объекта оценки без учёта земельного участка установлена Заказчиком оценки.**

Конкретная информация, приведенная в данном отчете по объекту оценки, получена в результате натурных обследований, документов, представленных Заказчиком, и включает в себя: перечень зданий, сооружений, строительных материалов с техническими характеристиками, площадь земельного участка, вид права, адрес, функциональное назначение зданий.

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

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

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

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать

абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому приводится источник информации

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

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

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

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

Датой оценки считаем дату предоставления материалов необходимых для оценки Заказчиком.

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

## **1.6. Сертификация оценки.**

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или какой-либо другой заранее оговоренной цены;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" законом РФ от 14.11.2002 №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности», от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Базовыми Федеральными Стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №256, №255, №254. А так же с применением Международных стандартов оценки (МСО-2005), Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), Рекомендаций Международного комитета по стандартам оценки имущества МКСОИ (TIAVSC-The International Assets Valuation Standards Committee), разрешённых к использованию, как общепринятых принципов



международного права, являющихся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации, составной частью правовой системы РФ.

### 1.7. Сведения о специалистах, участвовавших в работе

Настоящий отчет выполнен следующими специалистами:

Таблица №5

Ф.И.О. оценщика	Образование	Стаж работы в оценки	Трудовой договор
Топилина Елена Владимировна	диплом о высшем профессиональном образовании Финансовой Академии при Правительстве РФ №ВСБ 0463517 выдан 18.06.2004г.	15 лет - с 10.02.1997г	С ООО «Эксперт» с 01.01.2002г
Севрюков Дмитрий Владимирович	диплом о высшем профессиональном образовании «Институт профессиональной оценки» № ВСГ 2279942, выдан 20.06.2008г.	10 лет - с 17.04.2002г	С ООО «Эксперт» с 01.10.2009г.

## 2. Анализ информации

### 2.1. Источники информации

В качестве источников информации для расчета стоимости объекта оценки были использованы документы предоставленные заказчиком.

Кроме того, были использованы открытые источники информации, в которых отражены экономические, социальные, политические, правовые, географические и экологические факторы, влияющие на стоимость компании-эмитента.

Дополнительно к открытым источникам были использованы специализированные источники информации: обзоры, бюллетени и целевые информационные подборки рейтинговых и информационных агентств.

### 2.2. Идентификация объекта оценки.

#### 2.2.1. Документы основания.

1. Постановление Главы Ногинского района Московской области №751 от 16.04.2001г.
2. Акт приемочной комиссии о приёме установленной палатки и благоустройства прилегающей территории в эксплуатацию от 30.09.1997г.

#### 2.2.2. Правоподтверждающие документы.

Свидетельства о государственной регистрации права, выданные Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области и Управлением Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Московской области:

Таблица №6.

№ п/п	Наименование	Площадь, (м <sup>2</sup> ), протяжённость (м/п)	Свидетельство о государственной регистрации
1	Магазин -навильон, лит Б,	S=57,3м2	50АГ №222162 от 25.04.2001г.

### 2.2.3 Документы содержащие описание объекта не недвижимости.

Таблица №7.

№ п/п	Наименование	Площадь, (м <sup>2</sup> ), протяжён ность (м/п)	Технический паспорт		Кадастровый номер
			По состоянию на	Дата оформле ния	
1	Магазин -навильон, лит Б,	S=57,3м2	29.03.2001	30.03.01.	50:16:14:52710:001

### 2.2.4. Дополнительные документы

- Баланс предприятия.
- Постановление Главы Администрации Муниципального образования «Городское поселение Ногинск Московской области» №221 от 20.04.2010г. о переименовании улицы «9-е января» в улицу «Патриаршая».

### 2.2.5. Результаты исследования.

**Результаты проведённого исследования позволяют сделать следующие выводы.**

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

Таблица №8

№ п/п	Наименование	Площадь, (м <sup>2</sup> ),	Запись в ЕГРП
1	Магазин -навильон, лит Б.	S=57,3м2	50-01.16-17.2001-44.1 25.04.2001г.

2. При проведении анализа предоставленных документов было выявлено что в Свидетельстве о государственной регистрации права 50АГ №222162 от 25.04.2001г. адрес объекта значится: Московская обл., г. Ногинск, ул. 9-е января. Постановлением Главы Администрации Муниципального образования «Городское поселение Ногинск Московской области» №221 от 20.04.2010г., улица «9-е января» была переименована в улицу «Патриаршая».

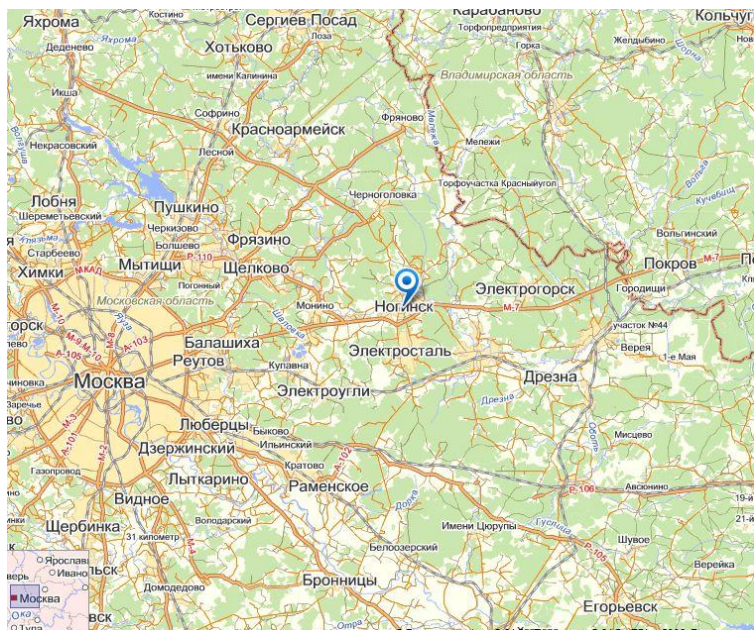
Таким образом, в данном отчёте адрес объекта –оценки указывается как: Московская обл., г. Ногинск, ул. Патриаршая (ул.9 Января).

## 2.3. Описание Объекта оценки.

### 2.3.1 Местоположение.

Оцениваемое имущество, принадлежащее ОАО «НОГИНСКИЙ МЯСОКОМБИНАТ» расположено в центре г.Ногинска Московской области .

*Рисунок 1.*



**Ногинск** — город в России, административный центр Ногинского района Московской области, крупнейший населённый пункт муниципального образования «Городское поселение Ногинск».

Население 99 762 человека .

Город расположен на реке Клязьма (приток Оки), в 51 км (35 от МКАД) к востоку от Москвы, на северо-западной границе Мещёрской низменности.

Значительную долю оборота средств города создаёт жилищный сектор, относительно невысокими темпами, но всё же ведётся строительство жилья. В последнее время активизировалось строительство и реконструкция под аренду в исторической части В разных микрорайонах работают три рыночных комплекса, четыре крупных торговых комплекса, сетевые магазины: «Дикси» (4 магазина), «Магнит», «Копейка» (2 магазина), «Эльдорадо» (2 магазина), «Техносила», «Авто49», «Евросеть», «Связной», «Л'Этуаль» (2 магазина), «OGGI», «Терволина», «Adidas», «Reebok», «Перекрёсток», «О'Кей», «Пятёрочка». Есть четыре ресторана, несколько баров и кафе, множество летних кафе, закусочная Макдоналдс.

Услуги отдыхающим предоставляют один кинотеатр с современным залом, несколько бильярдных, танцевальные клубы. Активным отдыхом можно заняться в нескольких фитнес клубах, тренажёрных залах, бассейне.

Работают пять бань, три ателье, две прачечные, химчистки, парикмахерские, ремонты, косметические салоны.

Для гостей и отдыхающих в городе предлагают услуги шесть гостиниц. Работают несколько туристических агентов.

Жилищно-коммунальные услуги предоставляются компаниями УК Прогресс, УК ЖКУ, УК Олимп, Богородские коммунальные системы, Ногинская электросеть, Ногинскежрайгаз, несколькими котельными и компаниями по вывозу ТБО, Расчётным центром, множеством ремонтных бригад, компаний по установке дверей и окон.

Развиты платные медицинские услуги, есть негосударственные лаборатории, работают стоматологические клиники, предоставляются платные услуги и в государственных учреждениях.

Значительно количество небольших риэлторских и юридических фирм. Из банковских учреждений — филиальная сеть Сбербанка, филиалы банков Возрождение, ВТБ 24, Агроимпульс, Мастер-Банк, работает местный Богородский муниципальный банк. Открыты офисы страховых компаний Росгосстрах, Ингосстрах, Гута-Страхование, МАКС, ВТБ Страхование, Согласие, РОСНО, Россия, РЕСО-Гарантия, АльфаСтрахование и др. Исторически развитие города было связано с крупными текстильными предприятиями, на конец 2000-х в городе наибольший импульс получили пищевая и промышленность строительных материалов.

Около 30 % населения города занято в промышленности города и района, не менее 25 % работают в Москве, 13 % заняты в сфере услуг, 7 % в образовании, 6 % в здравоохранении. Очевидно дальнейшее укрупнение сферы услуг, всё большее влияние на рынок труда и в целом развитие города — соседства Москвы. По официальным данным безработица составляет 0,7 % от численности экономически активного населения. Высока неофициальная иммиграция низкоквалифицированных рабочих искажающая данные оценки.

Оживлённое пассажирское движение обслуживает городской автовокзал на котором работают как автоколонна ГУП МО «Мострансавто»<sup>[14]</sup>, так и частные транспортные предприятия, таксисты. Автоколонна обеспечивает 17 внутригородских, 26 внутрирайонных маршрутов и три маршрута, сообщающих город с Москвой (время в пути примерно 1 час (экспресс) - 1 час 15 минут). Организовано прямое автобусное сообщение с городами: Москва, Балашиха, Электросталь, Павловский Посад, Электрогорск, Черноголовка, Электроугли, Купавна. Весь город охвачен движением коммерческого маршрутного такси (пять мелких предприятий) и такси (четыре частных предприятия).

В городе действуют железнодорожные станции Ногинск и Захарово. Прямое сообщение электропоездами с городами Москва, Электросталь, Электроугли, Железнодорожный, Реутов (отправление каждый час, время в пути до платформы «Курская» (пересадка на станции метро «Курская (кольцевая)», «Курская (АПЛ)» и «Чкаловская») составляет в среднем 1 час 30 минут. Раз в сутки курсирует экспресс, время в пути - 1 час 10 минут. Время в пути между станциями Ногинск и Захарово (Глухово) около 5 минут.

В пределах города возможно передвижение на городском трамвае. 1 апреля 2011 года движение трамвая было временно закрыто на неопределённый срок. 30 апреля 2012 года началась обкатка перед восстановлением пассажирского движения. 1 июля 2012 года было возобновлено движение с пассажирами (один вагон, 4 рейса в день).

Развит и обладает высоким потенциалом транспортно-логистический комплекс города. Город выгодно располагается на двух крупных автодорогах — **М7** «Волга» Москва — Уфа и **А107** «Московское Малое Кольцо» (ММК), и одновременно имеет выход на сеть железных дорог РЖД. Расстояние по Горьковскому шоссе до Москвы из самой отдалённой части города не более 50 км.

В городе работают 3 организации обслуживания грузового автотранспорта, имеется стоянка грузового транспорта (с гостиницей и бытовым обслуживанием), два крупных складских комплекса с выходом на железнодорожную сеть — один из них на проходе Малого Кольца по городу.

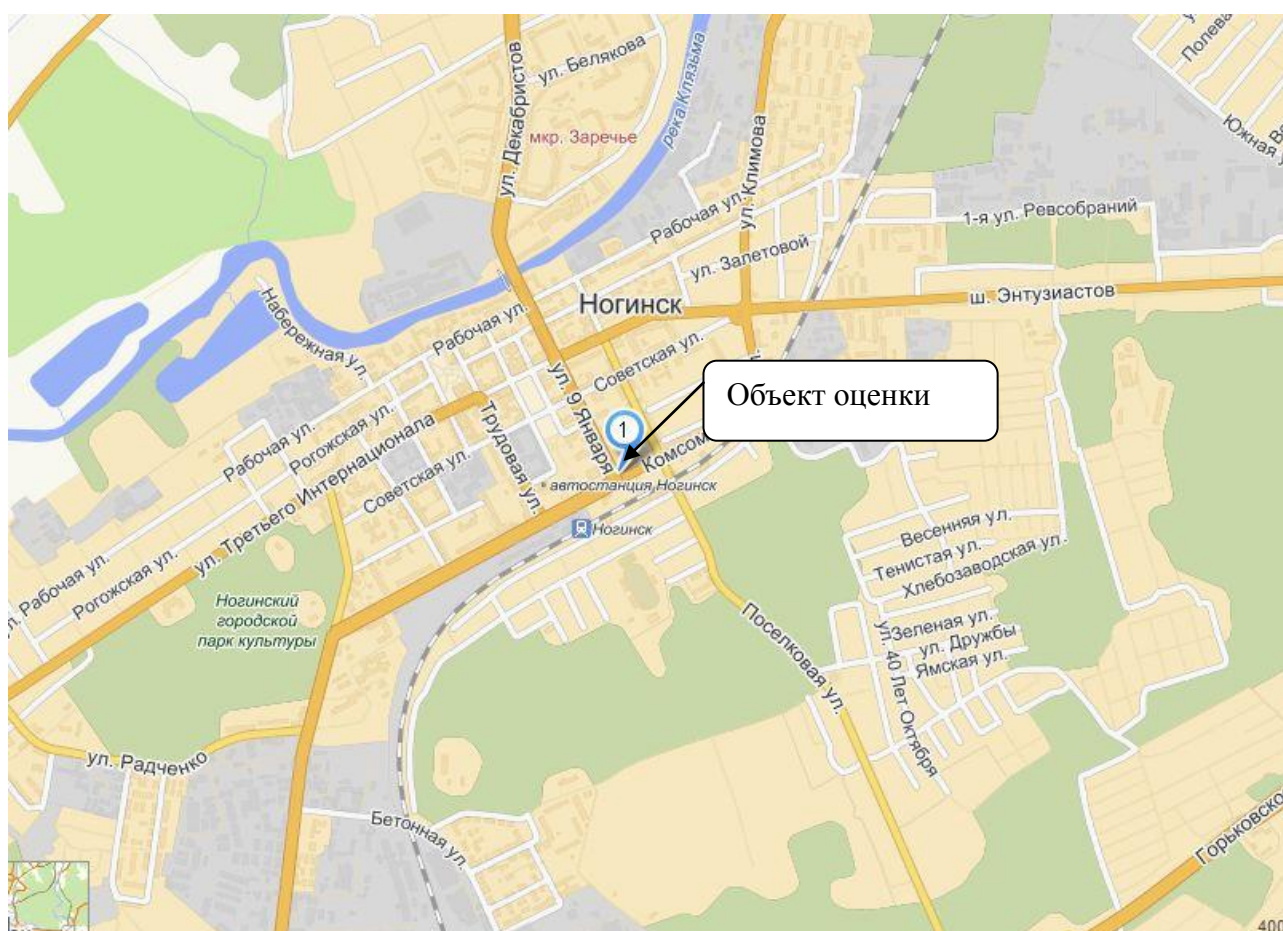
Действует предприятие промышленного железнодорожного транспорта «Ногинское ППЖТ» имеющее свой складской комплекс и производственные мощности. Большинство промышленных площадок (бывших предприятий) имеет выход на железнодорожную сеть, непосредственно у станции Ногинск и вдоль автомобильного кольца расположена контейнерная станция с возможностями перегрузки с железной дороги на автотранспорт. Город включает в себя несколько разобщённых районов, а потому имеет довольно протяжённую сеть дорог: свыше 32 км только транзитных автодорог (исключая

федеральные) значительная их часть имеет тротуары, свыше 40 км межквартальных с твёрдым покрытием, 13,7 км трамвайного пути, не менее 20 км железнодорожного пути общего пользования, 12 автомобильных мостов из них два через реку Клязьма, два совместно трамвайные; 9 организованных пешеходных переходов из них один подземный (под кольцевой дорогой), один железнодорожный, пять мостовых пешеходных и один по плотине через Клязьму. Десять ж/д переездов, два путепровода с развязками, один проход Горьковского шоссе над железной дорогой, реконструированный в 2005 году, другой относится к кольцевой дороге и находится в изношенном состоянии. Есть два однопутных железнодорожных моста, один из них металлический длиной 190 шириной 7 метров проложен над Клязьмой.

Серьёзной проблемой организации движения в городе является кольцевая автодорога (бетонка), проходящая прямо через центр города по узким улицам и через перекрёстки с другими оживлёнными улицами.

Фрагмент карты с указанием местоположения Объекта оценки в г.Ногинске приведён ниже.

Рисунок 2.



### **Магистраль. Транспортные потоки. Транспортная инфраструктура.**

Транспортная доступность Объекта оценки хорошая. Подъезд осуществляется общественным и индивидуальным транспортом.



### Инфраструктура окружения

Объект расположен в центре г.Ногинска на ул.Патриаршая. Инфраструктура развита хорошо, в ближайшем окружении расположены жилые кварталы, что соответственно делает расположение магазина выгодным.

### Выводы:

*Местоположение, при текущем использовании Объекта оценки, на момент оценки считаем хорошим. Подъездные пути удобные.*

### 2.3.2. Описание объектов недвижимого и движимого имущества.

Как уже отмечалось ранее, объектом оценки является магазин -павильон -  $S=57,3\text{м}^2$ ,



Основные характеристики улучшений даны в таблице №10.

Таблица №9

№п/п	Наименование	Общие сведения		Физические характеристики						
		Свидетельства о государственной регистрации	Обременения	Площадь (м <sup>2</sup> ),	Строительный объём, (м <sup>3</sup> )	Высота потолка, м	Этажность	Год постройки	Описание конструктивных элементов	Внутреннее состояние (подробное описание состояния конструктивных элементов дано в п.4.1 гл 4 на стр. 39 данного отчёта)
1	Магазин-павильон: Лит «Б» - основное строение;	Серия 50АГ №222162.	Отсутствуют	57,3	162	2,42	1	2001	Фундамент – ленточный, из ж/б блоков; стены пластиковые панели с утеплителем; окна, двери -ПХВ; отделка – пластиковые панели.	удовлетворительное

## **2.4. Анализ рынка Объекта оценки.**

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

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

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

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

### **2.4.1. Макроэкономический анализ.**

#### **Макроэкономические показатели.**

1. По данным Росстата, в мае 2014 года инфляция составила 0,9%
2. 4 июня 2014 года цена на нефть Urals составила 106,4 доллара США за баррель
9. Экспорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 170,2 млрд. долларов США
10. Импорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 92,5 млрд. долларов США
5. Результаты майского исследования PMI®, проведенного компанией Markit для HSBC, вновь указали на замедление спада в обрабатывающих отраслях России
6. Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2014 года составил 67,1 млрд. рублей
7. Совокупный объем нефтегазовых фондов (Резервного фонда и Фонда национального благосостояния) по состоянию на 1 июня 2014 г. составил 6 059,5 млрд. рублей

1. По данным Росстата, в мае 2014 года инфляция составила 0,9%, с начала года – 4,2% (в мае 2013 г. – 0,7%, с начала года – 3,1%). Показатель инфляции за годовой период повысился с 7,3% в апреле до 7,6% в мае.

За прошедшую неделю – с 27 мая по 2 июня инфляция составил 0,2%, с начала июня – 0,1%, с начала года – 4,3% (в 2013 г.: с начала месяца – 0,1%, с начала года – 3,2%, в целом за июнь – 0,4%).

В мае ускорились темпы роста цен на картофель и овощи без учета огурцов и помидоров. Среди продовольственных товаров без плодоовощной продукции значительный рост цен отмечался на рынке мяса и птицы, также усилился рост цен на муку, макаронные изделия и отдельные виды круп. В тоже время рост цен на молоко и молочную продукцию, масло сливочное и сыры замедлился.

В мае на 2,5% выросла плата за жилищные услуги, в том числе за содержание и ремонт жилья для граждан-собственников – на 3,3%, за услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ - на 2,7%. На большинство рыночных услуг рост цен в мае замедлился.

За период 27 мая – 2 июня значительно подорожала оплата проезда в городском пассажирском транспорте. Проезд в метро подорожал на 3,6%, в трамвае – на 1,3%.



2. 4 июня 2014 года цена на нефть Urals составила 106,4 доллара США за баррель, снизившись за последнюю неделю (с 28 мая по 4 июня) на 1,0 доллара США за баррель. С начала года по 4 июня средняя цена составила 106,9 доллара США за баррель.

3. Экспорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 170,2 млрд. долларов США, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года экспорт снизился на 0,5 процента. Экспорт товаров в апреле 2014 г. составил 47,3 млрд. долларов США, по сравнению с апрелем 2013 г. экспорт увеличился на 6,0%, относительно марта 2014 г. вырос на 0,4 процента.

По данным ФТС России, в январе-апреле 2014 г. экспорт газа природного в физическом выражении вырос на 6,6%, нефтепродуктов – на 9,6%, угля – на 16,7%, экспорт нефти снизился на 6,0 процента.

Вывозная экспортная пошлина на нефть сырую с 1 июня 2014 г. повышена до 385 долларов за тонну (в мае 2014 г. – 376,1 доллара за тонну). Единая ставка экспортной пошлины на светлые и темные нефтепродукты, кроме бензина, составит 254,1 доллара за тонну (в мае 2014 г. – 248,2 доллара за тонну). Экспортная пошлина на бензин в апреле 2014 г. повышена до 346,5 доллара за тонну. (В мае 2014 г. этот показатель составлял 338,4 доллара за тонну).

4. Импорт товаров в январе-апреле 2014 года (по данным ФТС) составил 92,5 млрд. долларов США, по сравнению с соответствующим периодом 2013 года импорт снизился на 6,8 процента. Импорт товаров в апреле 2014 г. составил 25,6 млрд. долларов США, по сравнению с апрелем 2013 г. импорт снизился на 9,3%, относительно марта 2014 г. уменьшился на 0,5 процента.

По предварительным данным таможенной статистики, в январе – мае 2014 года импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2013 года сократился на 3,4 процента.

В мае 2014 года относительно мая 2013 года импорт из стран дальнего зарубежья увеличился на 2,7 процента. Наблюдалось увеличение закупок продукции машиностроения на 7,8%, при этом поставки текстильных изделий и обуви сократились на 5,2%, химической продукции – на 2,5%, продовольственных товаров – на 1,7 процента.

В мае 2014 года стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с апрелем 2014 года сократился на 5,4 процента. При этом импорт текстильных изделий и обуви снизился на 20,6%, химической продукции – на 9,9%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 6,7%, машиностроительной продукции – на 2,9 процента.

5. В начале июня курс рубля еще несколько ослаб: стоимость бивалютной корзины к 6 июня повысилась на 0,31 рубля по сравнению со значениями недельной давности (до 40,57 руб. против 40,26 руб.). При этом за неделю официальный номинальный курс доллара США к российскому рублю повысился на 0,7% (неделей ранее – на 1,1%), составив 34,90 руб. за доллар США по состоянию на 6 июня, курс евро к рублю – повысился на 0,8%, составив 47,49 руб. за евро (неделей ранее – на 0,6 процента).

В мае укрепление **номинального эффективного курса** рубля составило 2,2% против 2,4% месяцем ранее, в целом за январь-май 2014 года (из расчета май 2014 года к декабрю 2013 года) ослабление составило 3,1%. **Реальный эффективный курс** за май укрепился на 2,6% (на 2,7% за апрель), в целом за первые пять месяцев текущего года (из расчета май 2014 года к декабрю 2013 года) ослабление оценивается Банком России в 1,2 процента.

6. По состоянию на 30 мая международные резервы России составили 466,9 млрд. долл., сократившись за неделю на 1,5 млрд. долларов. При этом отрицательная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов, канадских и австралийских долларах составила почти 1,3 млрд. долл. из-за ослабления курса единой европейской валюты и британского фунта по отношению к доллару США. С начала мая уменьшение международных резервов составило 5,38 млрд. долл., с начала текущего года – 42,695 млрд. долларов.

7. Объем государственного внутреннего долга номинированного в государственных ценных бумагах возрос за май на 24,63 млрд. руб., или на 0,6% (в целом за пять первых месяцев 2014 года – на 31,17 млрд. руб., или на 0,7%) до 4463,56 млрд. рублей.
8. Результаты майского исследования PMI®, проведенного компанией Markit для HSBC, вновь указали на замедление спада в обрабатывающих отраслях России. Объемы производства продолжали сокращаться, так же как занятость и экспортные заказы, однако общие объемы новых заказов увеличились впервые с ноября прошлого года. Ценовое давление осталось высоким на фоне слабого курса рубля, а отпускные цены увеличились максимальными темпами с апреля 2011 года.
- Основной показатель исследования – сезонно скорректированный Индекс PMI обрабатывающих отраслей России банка HSBC, остался ниже критической отметки 50,0 балла седьмой месяц подряд в мае. Однако Индекс поднялся до 48,9 баллов с 48,5 баллов в апреле. Возврат к повышательному тренду в основном произошел благодаря позитивному вкладу компонента новых заказов впервые за шесть месяцев. Объемы производства, занятость и закупочная активность продолжали негативно отражаться на показателе.
- Инфляция закупочных цен осталась в мае существенной, однако произошло очередное ослабление после мартовского трехгодичного пика. Компании продолжали сообщать о слабом курсе рубля. Одновременно ускорение инфляции отпускных цен продлилась до рекордных пяти месяцев, и было максимальным с апреля 2011 года.
- Экономика российского частного сектора также продолжила сокращаться в мае. Ожидания относительно роста деловой активности в сфере услуг на ближайшие 12 месяцев вновь улучшились, но остались слабыми в контексте исторических данных исследования.
- В мае сезонно очищенный Индекс PMI сферы услуг России Банка HSBC остался ниже критической отметки 50,0 балла третий месяц подряд, указав на дельнейшее ослабление деловой активности. Более того, Индекс опустился до 46,1 балла с апрельских 46,8 балла.
- Дальнейшее сокращение новых заказов в российской сфере услуг в мае усугубило устойчивое снижение общей деловой активности. Темпы сокращения новых заказов остались на рекордно низком за 57 месяцев апрельском уровне. Общие объемы новых заказов сократились третий месяц подряд, однако темпы сокращения замедлились с апреля.
- Непрерывное сокращение новых заказов привело к дальнейшему сокращению объемов незавершенных заказов в сфере услуг.
- На фоне ухудшения рыночной конъюнктуры в российском частном секторе, в мае произошло сокращение занятости одиннадцатый месяц подряд.
- Ценовое давление в частном секторе осталось существенным в мае, но вновь понизилось с рекордного показателя в конце первого квартала текущего года. Инфляция закупочных цен ослабла до четырехмесячного минимума.
- Общие объемы производства в обрабатывающих отраслях и сфере услуг снижались третий месяц подряд максимальными темпами за пять лет.
- Совокупный Индекс Объемов производства также опустился до пятилетнего минимума в мае и составил 47,1 балла.
9. Профицит федерального бюджета в январе-апреле 2014 года составил 67,1 млрд. рублей, или 0,3% ВВП против дефицита в размере 6,4 млрд. рублей (0,03% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 4 753,7 млрд. рублей, или 21,8% ВВП (4 224,4 млрд. рублей, или 21,3% ВВП в январе-апреле 2013 года), а расходы бюджета – 4 686,6 млрд. рублей, или 21,5% ВВП против 4 230,8 млрд. рублей (21,3% ВВП) за январь-апрель предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 4 531,1 млрд. рублей, или 20,7% ВВП (4 090,2 млрд. рублей, или 20,6% ВВП в январе-апреле 2013 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) – 155,5 млрд. рублей, или 0,7% ВВП (140,6 млрд. рублей, или 0,7% ВВП в январе-апреле 2013 года).
10. Совокупный объем нефтегазовых фондов (Резервного фонда и Фонда национального благосостояния) по состоянию на 1 июня 2014 г. составил 6 059,5 млрд. рублей (в том числе,

Резервный фонд – 3 026,3 млрд. рублей\*, Фонд национального благосостояния – 3 033,2 млрд. рублей\*\*).

Совокупная расчетная сумма дохода от размещения средств Резервного фонда на счетах в иностранной валюте в Банке России за период с 15 января по 31 мая 2014 г. составила 9,2 млрд. рублей. За январь-май текущего года курсовая разница от переоценки остатков средств на указанных счетах составила 166,6 млрд. рублей.

Совокупный доход от размещения средств Фонда национального благосостояния на депозиты во Внешэкономбанке за январь-май 2014 г. составил 13,6 млрд. рублей.

Совокупная расчетная сумма дохода от размещения средств Фонда национального благосостояния на счетах в иностранной валюте в Банке России за период с 15 января по 31 мая 2014 г. составила 6,9 млрд. рублей. За январь-май текущего года курсовая разница от переоценки остатков средств на указанных счетах составила 123,3 млрд. рублей, от переоценки средств фонда, размещенных на депозитах в долларах США во Внешэкономбанке – 12,5 млрд. рублей, и от переоценки средств фонда, размещенных в долговые обязательства иностранных государств – 6,0 млрд. рублей.

#### **2.4.2. Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости Московской области.**

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения на продажу вакантных площадей коммерческой недвижимости в Москве и области подвела итоги апреля 2014 г.

В апреле на продажу предлагалось 1 975 объектов общей площадью 4 123 тыс. кв.м и общей стоимостью 18,305 млрд. \$, что выше показателей марта 2014 г. на 15% по количеству и на 25% по общей площади. Такой рост объема предложения может быть связан как с продолжением активизации деловой активности весной, так и с отсутствием спроса на покупку помещений в условиях сложной макроэкономической ситуации.

Средневзвешенная цена за месяц снизилась на 1% и составила 4 440 \$/кв.м.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади в апреле 2014 г. составила 58%. Далее идут производственно-складские (18%), торговые помещения (14%) и помещения свободного назначения (10%).

Объем предложения торговых помещений, выставляемых на продажу в апреле 2014 г., по количеству вырос на 12%, а по общей площади - на 5%. Всего в апреле экспонировалось 509 объектов общей площадью 577 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,515 млрд. \$.

Как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды объем предложения по всем сегментам недвижимости достиг практически докризисного уровня. Снижение объемов предложения повлекло за собой некоторый рост цен и ставок аренды, динамика изменения которых демонстрирует пока более медленные темпы по сравнению с темпами изменения

---

\* Указанные объемы не учитывают средства федерального бюджета, которые в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2011 г. № 1121 «О порядке размещения средств федерального бюджета на банковских депозитах» размещаются на депозитах в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте в кредитных организациях, а также прочие остатки средств на счетах Центрального банка Российской Федерации. По состоянию на 1 июня 2014 г. объем средств федерального бюджета, находящихся на депозитах в кредитных организациях, составляет 550,0 млрд. рублей.

\*\* В соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 января 2008 г. № 18 «О порядке управления средствами Фонда национального благосостояния» и Федеральным законом от 13 октября 2008 г. № 173-ФЗ «О дополнительных мерах по поддержке финансовой системы Российской Федерации» вышеуказанные средства Фонда национального благосостояния в том числе размещаются на депозитах в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)». По состоянию на 1 июня 2014 г. объем средств, перечисленных на депозиты во «Внешэкономбанк», для предоставления субординированных кредитов российским кредитным организациям, кредитов малому и среднему предпринимательству, кредитов ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» составил 474,0 млрд. рублей и для нерегламентированных целей – 6,25 млрд. долларов США.

объема предложения. Умеренный уровень изменения данных показателей свидетельствуют в пользу продолжения постепенного восстановления рынка во всех сегментах коммерческой недвижимости.

Поскольку темп снижения объема предложения существенно обгоняет темп роста цен на недвижимость, общая стоимость рынка коммерческой недвижимости падает.

Отрицательное влияние на процесс восстановление рынка коммерческой недвижимости по-прежнему оказывают отток капитала за рубеж, нестабильность макроэкономических показателей и фондового рынка, долговой кризис в Европе и США.

По итогам 2013 года можно констатировать продолжение стабилизации, как на рынке купли-продажи, так и на рынке аренды коммерческой недвижимости. Положительные тенденции на рынке имеют место, однако носят умеренный характер, в связи с чем восстановление происходит постепенно. Тем не менее, в случае развития долгового кризиса в Европе и США, его влияние на рынок коммерческой недвижимости Москвы и области, как и во время кризиса 2008-2009 гг., будет негативным: рост ценовых показателей может смениться на стабилизацию или даже коррекцию вниз, а снижение спроса может привести в итоге к росту объема предложения.

Активность игроков рынка коммерческой недвижимости остается на достаточно высоком уровне.

Как отмечают аналитики Praedium Oncor International, в I квартале 2014 г. было введено в эксплуатацию около 172 000 кв. м **торговых площадей**. Объем нового строительства в I квартале почти втрое превысил аналогичный показатель 2011 г. Таким образом, на конец первого квартала 2012 г. общий объем площадей в качественных торговых центрах в Москве и Московской области составляет примерно 14,55 млн кв. м, из которых 7,95 млн кв.м – торговые площади.

Обеспеченность жителей Москвы и Московской области качественными площадями с учетом обновленных результатов переписи населения 2010 г. составляет 343,5 кв. м на 1000 человек, что по-прежнему ставит российскую столицу на одно из последних мест в списке крупных городов Европы по обеспеченности торговыми площадями.

До конца 2014 г. к вводу в эксплуатацию запланировано порядка 390 000 кв. м торговых площадей.

#### **Спрос и поглощение.**

В независимости от функционального назначения помещений, сокращается разрыв между вводом в эксплуатацию новых площадей и поглощением, отмечают в Knight Frank. В сегменте класса А спрос практически сравнялся с новым предложением. В классе В поглощение остается ниже ввода новых площадей, но этот разрыв постепенно сокращается и сейчас составляет 35% против 40% в прошлом квартале.

Поглощение за первые три месяца 2014 г. составило около 160 000 кв. м. Спрос снизился на 35% по сравнению с уровнем прошлого квартала, однако это является нормальным для неактивного периода начала года и его величина сопоставима со спросом в I квартале 2013 г.

По расчетам компании S.A. Ricci/King Sturge, объем арендованных и купленных площадей за первый квартал 2014 г. составил 170 000 кв. м, а объем поглощения даже превысил показатель аналогичного периода 2013 г. на 16%.

Наибольшим спросом пользуются помещения от 100-150м<sup>2</sup> около 44% или маленькие площади до 100м<sup>2</sup> -32%. Наименьший интерес представляют помещения более 300м<sup>2</sup> -15% и площади от 150-300м<sup>2</sup> -9% из-за дороговизны.

Что касается функционального назначения коммерческой недвижимости, наибольшим спросом пользуются офисные помещения недорогие, класса В -43%, чуть меньше торговые -32%. Складские -15% и прочие -11%. Такая расстановка акцентов держится на протяжении последних двух лет, следствие кризиса.

### **Предложение .**

Согласно отчету Knight Frank, в I кв. 2014 г. наблюдалось продолжение большинства трендов, обозначившихся на рынке в посткризисном 2013 г.

Сохраняются низкие темпы прироста площадей коммерческой недвижимости : в I кв. было введено 240 000 кв. м площадей класса А и В, что практически равно аналогичному периоду 2013 г. и на треть меньше, чем в последние три месяца прошлого года. Сокращение нового предложения в меньшей степени затронуло сегмент офисов класса В, в том числе по причине более коротких сроков реализации проектов в случае реконструкции, период которой значительно короче нового строительства.

Наибольшее количество предложений на рынке коммерческой недвижимости имеют помещения свыше 300м<sup>2</sup>-59%. Это связано с вводом в оборот больших площадей бизнес и торговых центров. Помещения менее 150-300м<sup>2</sup>-20%. Низкие показатели предложения имеют помещения от 100-150м<sup>2</sup> -13%, и менее 100м<sup>2</sup>-8%.

Что касается функционального назначения коммерческой недвижимости , наибольшее количество предложений касается торговых и складских помещений- соответственно 34% и 31% , не отстают и офисные помещения , но в основном класса А и класса В -29%, прочие составляют -6%.

### **2.4.3. Общая характеристика рынка торговой недвижимости Московской области.**

В сегменте торговых центров ситуация характеризуется стабильностью. Низкий объем предложения и активный спрос на торговые площади удерживают уровень вакантности площадей в торговых объектах на практически нулевых показателях.

Размер арендных ставок в данном сегменте не претерпел изменений.

В условиях недостатка нового предложения привлекательность функционирующих торговых центров для арендаторов повышается. Собственники торговых центров стремятся активно повысить эффективность своего бизнеса за счет ротации арендаторов, внедрения маркетинговых программ и программ лояльности.

Низкий объем ввода нового качественного предложения торговых объектов заставляет торговых операторов рассматривать помещения формата street-retail. В сегменте street retail спрос фокусируется на помещениях, которые в наибольшей степени соответствуют не только заявленным требованиям конкретной сети, но и заданному бюджету.

В помещениях формата street retail, которые имеют высокий потенциал по доходности торговой точки, сетевые ритейлеры активно заменяют неэффективных операторов. В частности, несетевые магазины, аптеки и кафе заменяются сетевыми предприятиями этого же профиля. Низкомаржинальных операторов (например, детские товары, операторы услуг) теснят с центральных магистралей ритейлеры, представляющие более доходные сегменты. Размер арендных ставок в помещениях формата street retail достиг максимума. Несмотря на длительные сроки экспонирования на рынке, многие объекты не находят своего клиента из-за несоответствия уровня арендной ставки реалиям рынка. К сделке, как правило, приводит достигнутый компромисс по размеру ставки аренды между собственником помещения и арендатором.

В связи с активностью операторов и увеличением спроса на торговые объекты, арендные ставки на рынке торговой недвижимости имеют определенный потенциал роста на 5-15%, особенно по ликвидным помещениям в торговых центрах и сегменте street retail. Однако учитывая тенденцию ужесточения требований операторов к помещениям, серьезного роста ставок аренды не предвидится.

Дефицит качественных торговых площадей и высокий уровень конкуренции в Москве стимулирует ритейлеров развивать бизнес в Московской области. Города Подмоскovie являются площадкой для активного развития сетевой розницы не только в формате торговых центров, но и в сегменте street retail: банков, продовольственных магазинов, аптек, магазинов товаров для дома, предприятий общественного питания.

### Спрос на торговые площади

Сетевые ритейлеры активно ищут новые площадки для развития, планируют открытие новых точек продаж, некоторые из операторов экспериментируют с новыми форматами торговли.

### Структура спроса

В первом квартале 2012 года по-прежнему самый востребованный формат помещений в торговых центрах - до 100 кв.м (53% в общем объеме спроса). При этом, наблюдается рост спроса в торговых центрах на помещения площадью 100-250 кв.м (23% в общем объеме спроса).

### Арендные ставки на торговые помещения

В апреле 2014 года в аренду предлагалось 3 805 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 2 164 тыс. кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади - на 5%.

Средняя арендная ставка за месяц увеличилась на 1% и составила 591 \$/кв.м/год.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 55%. Далее идут производственно-складские (28%) и торговые помещения (17%). В апреле 2014 г. на рынке экспонировалось 911 объектов общей площадью 375 тыс. кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов выросло на 6%, а их общая площадь – на 3%.

### Уровень вакантных площадей

Стабильный спрос на торговые помещения в Московской области и отсутствие нового предложения в центре приводят к дальнейшему сокращению уровня вакантных площадей. В перспективе двух лет при существующих темпах строительства торговых объектов это может обернуться серьезным дефицитом торговых помещений в Московской области.

### Ценообразующие факторы

Таблица №10

<i>Наименование корректировки</i>		<i>Возможный диапазон</i>	<i>Зависимость</i>
<i>Условия финансирования</i>		<i>0%</i>	<i>Предоплата</i>
<i>Особые условия</i>		<i>0%</i>	<i>Особые условия отсутствуют</i>
<i>Местоположение</i>			
<i>Удалённость от центра города</i>		<i>Не более 15%</i>	<i>Окраина/ центр города/жилые кварталы</i> <i>50м/100-500м/более 500м</i>
<i>Транспортная доступность (остановка общественного транспорта)</i>		<i>Не более15%</i>	
<i>Ближайшее окружение</i>		<i>Не более 5%</i>	<i>Промышленная/административная/жилая застройка</i> <i>Есть/нет</i>
<i>Наличие стоянки</i>		<i>Не более 5%</i>	
<i>Физические характеристики</i>			
<i>Площадь</i>		<i>Не более 40%</i>	<i>От15 до 50/от50 до150/от 150до 500/от 500до 1000/от 1000 и выше</i>
<i>Тип здания</i>		<i>Не более 5%</i>	<i>Жилое/нежилое</i>

<i>Тип помещения</i>	<i>Не более 5%</i>	<i>Встроенное/ОЗС</i>
<i>Высота потолков</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>До 5/от 6 до 9/от 10</i>
<i>Капитальность здания</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>Капитальное/ некапитальное</i>
<i>Материал перекрытий</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>Железобетон/смешанное/дерево/</i>
<i>Наличие/ отсутствие коммуникаций</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>Есть/нет</i>
<i>Наличие ж/дорожной ветки</i>	<i>Не более 10%</i>	<i>Есть/нет</i>
<i>Соотношение между отапливаемыми и не отапливаемыми площадями</i>	<i>Не более 20%</i>	<i>Процентное отношение не отапливаемых относительно отапливаемых</i>
<i>Внутреннее состояние</i>	<i>Не более 40%</i>	<i>Хорошее/рабочее/требуется проведение косметического Standard-69/ econom/ standard/ premium/ deluxe</i>
<i>Внутреннее состояние (при продаже)</i>	<i>От 0 до 100/300/350/500/650 долл. США (в зависимости от стоимости проведения капитального ремонта)</i>	<i>Хорошее/рабочее/требуется проведение косметического ремонта/требуется проведение капитального ремонта</i>
<i>Наличие охраны</i>	<i>Не более 15%</i>	<i>Есть/сигнализация/охрана</i>
<b>Экономические характеристики</b>		
<i>Текущее использование</i>	<i>Не более 30%</i>	<i>торговое/офисное/сфера услуг/производственное/складское</i>
<i>Тип аренды</i>	<i>Не более 0%</i>	<i>Прямая аренда</i>

#### **Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Ногинске.**

Основываясь на текущем спросе, динамике заселения офисных и торговых зданий и планам по выводу новых объектов на рынок можно говорить о том, что такой объем свободных площадей не будет поглощен рынком во втором квартале 2014 года, поэтому говорить о повышении средних ставок аренды не приходится. Существенные коррективы может внести только значительное изменение экономической ситуации в мире.

Владельцы пустующих офисных зданий будут идти на еще большие уступки, как по ставке аренды и цене продажи, так и в ключевых условиях контракта. Не говоря уже о дисконтах, которые будут давать девелоперы, которым нечем платить за кредиты и обслуживание здания.

Собственники востребованных помещений, которые заселены на 70% и более, будут поднимать ставки и цены пропорционально повышению спроса.

На средние показатели аренды эти колебания не повлияют.

На сегодняшний момент предложения по коммерческой недвижимости в городе Ногинске постепенно увеличивается, так как во всех строящихся жилых домах первые этажи сдаются или продаются как коммерческая недвижимость.

Арендные ставки будут оставаться стабильными с возможностью роста по наиболее востребованным объектам и составят в среднем от 3000-15000руб. за м2 в год в зависимости от расположения, назначения, качества отделки.

Цены продажи поднимутся на 5-10% в первом полугодии. Во втором квартале ожидается повышения спроса на покупку нежилых помещений. Интерес со стороны потенциальных покупателей, отложенный спрос и атака в СМИ по поводу прохождения "дна" вызвали ажиотаж, который толкает собственников на плавный подъем цен. Многие потенциальные покупатели всерьез заявили о желании купить на "дне" и планируют осуществить это желание в третьем квартале 2014 года.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> варьируется от 10000-90000 руб. , в зависимости от класса помещений отделки. Местоположения.

## **РЕЗЮМЕ:**

По информации , предоставленной ведущими риэлтерскими агентствами г. Ногинска и Московской области , сделки купли-продажи объектов торговой недвижимости пользуются большим спросом, так же как и сделки по аренде. Наиболее ликвидными считаются площади от 100-500м2.

В г. Ногинске стоимость продажи за 1 кв.м нежилых помещений , колеблется от 10000-90000 руб., в зависимости от ценообразующих факторов.

Величина ставки арендной платы на нежилые помещения находится в диапазоне от 3000 до 15000 руб. за м2 в год..

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Решу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info».

Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Решу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info».

*Источники информации: Компания «Blackwood real estate», Компания «Решу Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н «МИЕЛЬ», Консалтинговая компания А.Т.Kearney, компания «United Realty Group», информационный портал «Интерфакс-Недвижимость», информационный портал «Zdanie.info».*

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

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

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

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

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



### 3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны попадать под действие правовых ограничений,
- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу,
- быть *финансово целесообразным*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат,
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования применительно к земельному участку предполагает исследование экономических результатов при использовании этого земельного участка в двух вариантах: как свободного и застроенного.

#### 3.1. Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки.

Наиболее эффективное использование участка как свободного - это физически возможное, законодательно допустимое и финансово целесообразное использование земельного участка в предположении отсутствия улучшения, приводящее к его максимальной стоимости.

*Поскольку права на земельный участок не определены Анализ ННЭИ объекта оценки как свободного от застройки не проводился.*

#### 3.2. Анализ ННЭИ земельного участка с улучшениями

Определение наиболее эффективного варианта использования земельного участка с существующими улучшениями также базируется на вышеприведенных 4-х критериях.

##### Законодательная разрешенность

Характер предполагаемого использования не должен противоречить законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МПЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС). Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Так как, рассматриваемый земельный участок расположен в плохо застроенном районе, который состоит из жилых одноэтажных домов, то законодательно разрешено в данном месте размещать только объекты торговли и предприятия бытового обслуживания.

Объект оценки – магазин-павильон.

Таким образом, можно сделать вывод, что законодательно допустимыми вариантами использования рассматриваемого объекта может быть любое из вышеперечисленного.

### Физическая осуществимость

Объемно-планировочные характеристики и возможность оснащения инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми использование объект- оценки по назначению.

### Экономическая целесообразность

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику участка.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Современная ситуация на рынке недвижимости такова, что наибольшее внимание уделяется небольшим инвестиционным проектам с небольшим периодом освоения, с целью достижения коротких сроков окупаемости и с достаточно быстрым оборотом средств, что уменьшает риск инвестирования. Это говорит об экономической целесообразности с точки зрения рынка владения объектами подобными оцениваемому.

Торговая сфера в настоящий момент является наиболее экономически эффективной сферой деятельности, и, учитывая то, что предприятия торговой сети являются неперенными спутниками как центральной части города, так и жилых массивов, функционально с ними слиты, использование рассматриваемого земельного участка для размещения на нем торгового здания видится вполне рациональным и экономически оправданным.

### Максимальная продуктивность

Кроме получения чистого дохода как, такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение макс стоимости самого объекта.

В рыночных условиях возможные варианты использования как позволяющее получить доход, являются финансово возможными. Определение вариантов использования, дающие максимальную продуктивность данной недвижимости, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Определяя наиболее эффективное использование, принималось во внимание следующие обстоятельства:

- Как уже отмечалось ранее, Объект оценки расположен в центральной части города. Местоположение для рынка считаем удовлетворительным, поскольку расположен он в непосредственной близости от жилого сектора и остановки общественного транспорта.
- Поскольку Объект оценки представляет, то законодательно разрешено и физически возможно данные помещения использовать под торговые или офисные помещения.
- Так, как доход собственник объекта недвижимости получает от сдачи в аренду принадлежащих ему помещений, то при выборе наилучшего использования Объекта оценки сравнивается возможная арендная плата при сдачи в аренду помещений того или иного назначения.

Проанализировав общие тенденции развития рынка недвижимости, как в целом по Московской области, так и конкретно в г. Ногинске (см.п.2.4 данного Отчёта), оценщики пришли к выводу, что большим спросом на текущий момент пользуется торговые

помещения, поэтому считаем, что максимальная продуктивность при использовании данных помещений, достигается использования их, как торговые.

**Вывод:**

*Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, является использование его как торговое.*

## **4. Базовые понятия и технология оценки**

### **4.1. Базовые понятия**

В соответствии с задачей оценки, рыночная стоимость Объекта оценки, определялась на основе Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утверждённые Приказом Минэкономразвития России №256, №255, №254 от 20.07.2007г.).

А также на основе Международных стандартов оценки (МСО2005) и Европейских Стандартов Оценки Недвижимости (TEGOVA), как общепринятых принципов международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.

### **4.2. Определение вида стоимости в контексте цели оценки.**

В соответствии с п.7 ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255, при определении стоимости имущества должника в **ходе процедур банкротства**, Оценщиком определяется рыночная стоимость.

В соответствии с п.4 ст.132 Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) от 02.11.2002г №127-ФЗ, «... Начальная цена продажи **социально значимых объектов** устанавливается на основании определённой в соответствии с отчётом об оценке их рыночной стоимости ...»

### **Понятие рыночной стоимости:**

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255:

«Рыночная стоимость объекта оценки определяется как 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:

- 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.

Или согласно ст.3 ФЗ от 29.07.98г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001г.№178-ФЗ, от 21.03.2002г. №31-ФЗ, от 14.11.2002г. №143-ФЗ), рыночная стоимость это - наиболее вероятная, по состоянию на указанную дату стоимость, которая обеспечит переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. Процедура оценки**

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

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

#### **Затратный подход**

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

учетом износа и устаревания. Затратный подход основан на принципе: «Потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания, без неоправданных задержек по времени. В соответствии с п.23 ФСО №1: «затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания».

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

Данная процедура включает следующие основные этапы:

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

## **Сравнительный подход**

Сравнительный подход- это способ оценки путем анализа цен сделок с объектами-аналогами после внесения поправок на их отличия от объекта оценки. Этот метод основан на посылке, что покупатели выбирают товар путем сравнения, т.е. этот метод основан на принципе замещения. Другими словами, он основан на предпосылке, что разумный покупатель не будет платить за товар больше денег, чем требуется для приобретения товара аналогичного качества и полезности. Этот метод предусматривает сбор данных об объектах, близких по своим качествам к оцениваемому.

В соответствии с п.22 ФСО №1: «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

## **Доходный подход**

Доходный подход – это способ оценки, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на принципе ожидания, который гласит, что разумный покупатель (инвестор) приобретает объекты недвижимости, с целью получения дохода в будущем.

Другими словами стоимость может быть определена как сегодняшняя ценность прав на получение будущих доходов или иных благ.

В соответствии с п.21 ФСО №1: « доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить , а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценки ,оценщик должен:

А) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

Б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

В) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

Г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а так же доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки».

## **Согласование расчетных результатов**

Заключительным шагом в процессе оценки является сопоставимый анализ показателей стоимости, полученный различными методами с тем, чтобы сделать окончательный вывод о величине стоимости объекта. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемой недвижимости и рынка в целом. В итоге формируется заключительный вывод о величине стоимости, являющийся конечным итогом всей работы.

### **4.4 Обоснование используемых стандартов оценки.**

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,ФСО №2,ФСО №3, утверждённые Приказом Минэкономразвития России №256, №255, №254 от 20.07.2007г.), использовались нами при определении вида стоимости Объекта оценки и подходов к оценки.

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

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

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

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

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

Стоимость Объекта оценки на основе затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$C_p = C_{уч} + (PЗН - И_n);$$

где  $C_p$ - стоимость Объекта оценки;

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

$PЗН$ - стоимость затрат на воспроизводство улучшений, как нового, ден. ед.;

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

*Как мы видим из формулы, при определении рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка. В нашем конкретном случае, земельно-правовые отношения не оформлены. Таким образом, применение затратного подхода в данном случае не представляется возможным.*

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

Метод сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Отсюда следует, что данный метод основан на принципе замещения. Другими словами, метод опирается на предположение, что разумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они производят.

Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

При корректировке продажных цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- Изучить рынок и выбрать объекты недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Собрать и проверить информацию по каждому отобранному объекту.
- Проанализировать и сравнить каждый объект с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
- Скорректировать цены продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
- Согласовать скорректированные цены сопоставимых объектов недвижимости и прийти к показателю стоимости оцениваемого объекта.

Для оценки стоимости 1 кв. м Объекта оценки, использовались данные по продаже объектов, сопоставимых с Объектом оценки с учётом анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

**Обоснование выбора объектов-аналогов:** выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик помещений Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же классу коммерческой недвижимости, что и помещения Объекта оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам помещений Объекта оценки. Была изучена информация из следующих источников: [www/6451919.ru](http://www/6451919.ru), [www/an-alenmar.ru](http://www/an-alenmar.ru), [www/serpuhov.name](http://www/serpuhov.name), [www/rdserp.ru](http://www/rdserp.ru), [www/realty.dmir.ru](http://www/realty.dmir.ru), [www/move.ru](http://www/move.ru), [www/vesta-serp.ru](http://www/vesta-serp.ru), [www/chehov.name](http://www/chehov.name), [www.chekhov.olx.ru](http://www.chekhov.olx.ru)

Характеристика объектов- аналогов представлена в Табл.№11

### *Характеристики Объектов -Аналогов*

*Таблица №11*

Характеристики	объект № 1	объект № 2	объект №3	объект №4
сравнения				
объекта				
Адрес объекта	Московская обл. г.Ногинск, ул. Рогожская	Московская обл. г.Ногинск, ул.Текстилей,29	Московская обл. г.Ногинск, ул. Климова	Московская обл. г.Ногинск, ул. Белякова,д.5
Площадь, м2	125,4	85	84	189
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Использование	торговое	торговое	торговое	торговое
Расположение	1-й жэтаж ж/дома	2-й жэтаж ж/дома	цокольный этаж ж/дома	пристроенное
Земельный участок	не определены	не определены	не определены	не определены
Местоположение	центр города	окраина города жилая зона	центральная часть города в жилом районе	центральная часть города в жилом районе
Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеется
Наличие отделки	standart	standart	без отделки	улучшенная
Наличие охраны	сигнализация	сигнализация	отсутствуют	имеется
Износ	15%	30%	30%	0%
Наличие коммуникаций	имеются	имеется	имеется	имеется
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Цена предложения	4 600 000	6 000 000	7 000 000	13 000 000
Источник информации	<a href="http://www.noginsk-region.mosr.ru">www.noginsk-region.mosr.ru</a>	<a href="http://www.noginsk-region.mosr.ru">www.noginsk-region.mosr.ru</a>	<a href="http://www.noginsk.msk.slando.ru">www.noginsk.msk.slando.ru</a>	<a href="http://www.noginsk.msk.slando.ru">www.noginsk.msk.slando.ru</a>

*Фрагменты схем расположения объектов –аналогов.*





5. *Корректировка на условия рынка.*

Это процентная корректировка. Дата сделки объектов-аналогов соответствует дате оценки. Исходя из вышесказанного, корректировка на условия рынка в настоящем Отчёте не вносилась.

6. *Корректировки на местоположение.*

Это процентные корректировки. Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м нежилого помещения. Местоположение нежилых помещений характеризуются такими составляющими как район расположения/транспортная доступность и ближайшее окружение. Корректировки на местоположение внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости (Компания «Blackwood real estate», Компания «Penny Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н МИЭЛЬ, Консалтинговая компания А.Т.Kearney).

7. *Корректировки на физические характеристики.*

Это процентные корректировки. Физические характеристики объекта являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м нежилого помещения. Физические характеристики нежилых помещений характеризуются такими составляющими как тип здания, тип помещения, этажность, качество отделки, наличие/отсутствие отопления, наличие / отсутствие парковочных мест, наличие охраны,. Корректировки на физические характеристики внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости (Компания «Blackwood real estate», Компания • Penny Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners)) а/н МИЭЛЬ, Консалтинговая компания А.Т.Kearney).

8. *Корректировка на экономические характеристики.*

Это процентная корректировка. Экономические характеристики коммерческой недвижимости характеризуется такими составляющими как текущее использование и тип аренды. В настоящем Отчёте экономические характеристики схожих объектов схожи с экономическими характеристиками помещений Объекта оценки. С учётом вышесказанного, корректировка на экономические характеристики не вносилась.

*Внесение весовых коэффициентов.*

Весовые коэффициенты были присвоены на основании экспертного мнения Оценщика.

***Расчёт Объекта оценки дан в Приложении 1.2.***

***Таким образом, стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату определения стоимости, округлённо составит:***

***6 646 149***

***(Шесть миллионов шестьсот сорок шесть тысяч сто сорок девять) рублей (без учёта НДС)***

**5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдачи в аренду) и от ее последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты проведения оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

- Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.
- Расчет издержек от эксплуатации, исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

*Метод прямой капитализации* не учитывает возврат капитала и доход на капитал, так как он не учитывает предположений инвестора относительно отдачи, предполагаемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Этот метод не следует применять, когда отсутствует информация о рыночных сделках, а также когда объект не вышел на режим стабильных доходов, т.е. когда требуется реконструкция.

Учитывая особенности оцениваемого объекта, характер ожидаемых поступлений от его эксплуатации, Оценщик счел необходимым при расчете стоимости объекта с точки зрения будущих доходов использовать *метод дисконтирования денежного потока (DCF-анализ)*.

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

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

$$PV_i = ЧОД / (1 + СД)^{n-0,5}; \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

ЧОД - известная в будущем сумма;

СД - ставка дисконтирования;

n - число периодов.

Величина реверсии определяется по формуле:

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

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

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

Ставка капитализации рассчитывалась по формуле:

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

Y<sub>0</sub> - ставка дисконта;

Δ - норма возврата капитала;

α - долгосрочные темпы роста.

Расчет денежного потока в постпрогнозный период рассчитывался по следующей формуле:

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

где

ЧОД<sub>пост</sub> - чистый операционный доход в постпрогнозный период;

n<sub>пост</sub> - порядковый номер года, предшествующего постпрогнозному периоду.

Решение задачи при этом разбивается на два этапа:

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

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

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

$$ПВД=A \times S;$$

где:

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

S- площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки рыночной ставки арендной платы для Объекта оценки, были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с Объектом оценки, с учётом анализа наиболее эффективного использования (см. п. 5 «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования»).

**Обоснование выбора схожих объектов:** выбор схожих объектов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик и характеристик оцениваемых помещений. Схожие объекты принадлежат к тому же классу коммерческой недвижимости, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемых помещений.

Характеристики объектов, схожих с Объектом оценки, представлены в Табл.№12:

Таблица №12

Приложение №2

Характеристики объектов-аналогов	объект № 1	объект № 2	объект №3	объект №4
Адрес объекта	Московская обл. г.Ногинск, ул. Декабристов,д.38	Московская обл. г.Ногинск, пл.Ленина	Московская обл. г.Ногинск, ул. 3-его Интернационала	Московская обл. г.Ногинск, ул. Строителей,д.3
Наименование объекта	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Функциональное назначение	свободного назначения	торговые	торговые помещения	свободного назначения
Тип помещений	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	встроенное
Площадь сдаваемых помещений, м <sup>2</sup>	150	36	100	124
Тип здания в котором расположены помещения	отдельностоящее	отдельностоящее	отдельностоящее	1-этаж ж/дома
Этажность	1-этажное	1-этажное	1-этажное	1-этаже

Условия рынка (Изменение цен во времени- дата предложения)	02.06.2014	02.06.2014	02.06.2014	02.06.2014
Наличие/отсутствие газоснабжения	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Наличие/отсутствие канализации	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие/отсутствие водоснабжения	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие/отсутствие электроснабжения	имеется	имеется	имеется	имеется
Операционные расходы	за счёт арендатора	за счёт арендатора	за счёт арендатора	за счёт арендатора
Ближайшее окружение	жилая и административная застройка	жилая и административная застройка	жилая и административная застройка	жилая и административная застройка
Район расположения	центральная часть города	центральная часть города	центральная часть города	окраина города
Транспортная доступность	хорошая( менее 100м до остановки общественного транспорта)	хорошая ( менее 100м до остановки общественного транспорта)	хорошая ( менее 100м до остановки общественного транспорта)	удовлетворительная более 100м до остановки общественного транспорта)
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие охраны	сигнализация	сигнализация	сигнализация	сигнализация
Класс качества отделки	standard-69	deluxe	deluxe	standard-69
Вид аренды	прямая	прямая	прямая	прямая
Цена за м2/месяц ,руб	266	2500	1000	282
Цена за м2/год ,руб	3 192	30 000	12 000	3 384
Источник информации	<a href="http://www.noginsk.msk.slando.ru">www.noginsk.msk.slando.ru</a>	<a href="http://www.noginsk.msk.slando.ru">www.noginsk.msk.slando.ru</a>	<a href="http://www.noginsk.msk.slando.ru">www.noginsk.msk.slando.ru</a>	<a href="http://www.noginsk.msk.slando.ru">www.noginsk.msk.slando.ru</a>

*Примечание: Ставки аренды включают операционные расходы.*

Схема расположения схожих объектов представлена ниже.



Расчёт среднерыночной ставки арендной платы для Объекта оценки приведён в Приложении 2а .

Ниже приводятся значения и обоснование вносимых Оценщиком корректировок.

1. **Корректировка на условия рынка.**

Это процентная корректировка. Дата сделки объектов-аналогов соответствует дате оценки. Исходя из вышесказанного, корректировка на условия рынка в настоящем Отчёте не вносилась.

2. **Корректировки на местоположение.**

Это процентные корректировки. Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м нежилого помещения. Местоположение нежилых помещений характеризуются такими составляющими как район расположения/транспортная доступность и ближайшее окружение. Корректировки на местоположение внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости (Компания «Blackwood real estate», Компания «Penny Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners» а/н МИЭЛЬ, Консалтинговая компания А.Т.Kearney).

3. **Корректировки на физические характеристики.**

Это процентные корректировки. Физические характеристики объекта являются одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м нежилого помещения. Физические характеристики нежилых помещений характеризуются такими составляющими как тип здания, тип помещения, этажность, качество отделки, наличие/отсутствие отопления, наличие / отсутствие парковочных мест, наличие охраны,. Корректировки на физические характеристики внесены Оценщиком на основании данных анализа рынка и по информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости (Компания «Blackwood real estate», Компания • Penny Lane Realty», компания «Fleming Family & Partners»)) а/н МИЭЛЬ, Консалтинговая компания А.Т.Kearney).

4. **Корректировки на экономические характеристики.**

Это процентная корректировка. Экономические характеристики коммерческой недвижимости характеризуется такими составляющими как текущее использование и тип аренды. В настоящем Отчёте экономические характеристики схожих объектов схожи с экономическими характеристиками помещений Объекта оценки. С учётом вышесказанного,



корректировка на экономические характеристики не вносилась.

Внесение весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты были присвоены на основании экспертного мнения Оценщика.

**Таким образом, среднерыночная арендная ставка для помещений, входящих в состав Объекта оценки составляет округлено:**

**12 200**

**(Двенадцать тысяч двести) рублей (без учёта НДС).**

*Расчёт дан в Приложении №2а*

### **5.3.2 Расчёт стоимости**

#### **Определение длительности прогнозного периода.**

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

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

На основании аналитических обзоров ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих услуги по управлению объектами недвижимости (Noble Gibbons и др.), Оценщиком было выявлено, что долгосрочные темпы роста арендных ставок для аналогичных помещений в прогнозный период ожидаются от 10% до 20%. В настоящем Отчете в качестве долгосрочных темпов роста в постпрогнозный период Оценщик принял среднее значение вышеуказанного диапазона, равное 15%.

#### **Определение величины чистого операционного дохода.**

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

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

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

В настоящем Отчете потенциальный валовой доход складывался из следующих составляющих:

Потенциальный валовый доход, сформированный от сдачи в аренду общей площади

торговых помещений, входящих в состав Объекта оценки, по среднерыночной ставке арендной платы для торговых помещений – 12 200 руб/м<sup>2</sup> в год, включая операционные расходы (без учёта НДС).

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

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

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

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = T_c / (N_a + T_c);$$

где  $K_{нд}$  - коэффициент недоиспользования;

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

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

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

**Чистый операционный доход до выплаты налога на прибыль** равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. **Операционные расходы** принято делить на: **условно-постоянные расходы (расходы на оплату платежей по земельному участку, затраты на страхование, налог на имущество), условно-переменные (эксплуатационные расходы, расходы на управление).**

#### *Анализ расходов.*

##### *Операционные расходы.*

В нашем конкретном случае, операционные расходы компенсируются за счёт арендатора.

##### Резерв на замещение.

В нашем конкретном случае, расходы на замещение компенсируются за счёт арендатора.

В результате прогноза потока будущих доходов мы определили чистый операционный доход, который составил:

ЧОД 1-год – 636145 руб.

ЧОД 2-год – 731566 руб.

ЧОД 3-год – 841301 руб.

ЧОД 4-год – 967496 руб.

ЧОД 5-год - 1112621 руб.

ЧОД в постпрогнозный период вместе с продажей – 8066501 руб.

Стоимость будущей реверсии (цена перепродажи)- 6 953 881 руб.

Расчет дан в приложении №2в.



### Расчет ставки дисконтирования.

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

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

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

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

$R$  - номинальная ставка дисконта,

$i$  - годовой уровень инфляции.

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

$$r = R - i$$

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

В западной практике для расчёта ставки дисконтирования применяются следующие методы:

1. метод кумулятивного построения;
2. метод сравнения альтернативных инвестиций;
3. метод выделения;
4. метод мониторинга.

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

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования.

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

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

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

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

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

При выборе безрисковой ставки доходности принимались во внимание следующие аргументы:

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

Наиболее подходящей государственной ценной бумагой является облигация федерального займа 26-й серии, т. е. ОФЗ с амортизацией долга со сроком обращения с 2009 г. по 2021 г. включительно.

### Расчет безрисковой ставки доходности.

Таблица №13

Дата торгов		02.06.2014
Код		SU26205RMFS3
Краткое наименование		ОФЗ -26205
Номинал		1 000
Дата погашения/ оферты		14.04.2021
Дюрация		1343
Цена сделок, %	откр.	98
	мин.	98
	макс.	99,7
Средне взвешенная цена, %	Знач	99,2158
	измен.	-0,2703
Последняя сделка, %	Знач	99,35
	измен.	+0,05
Рыночная цена (1), %		99,6203
Рыночная цена (2), %		-
Цены заявок, %	макс. спрос	99,7
	мин. предл	98
Последние котировки, %	покупка	99,3
	продажа	99,35
Признаваемая котировка, %		-
Доходность по цене, %	посл.	7,85
	ср.взв	7,87
Объем, шт.		188606
Сумма, руб		187127044
Накопленный купонный доход, руб.		37,9
Кол-во сделок, шт		24
Доразмещение, шт.		0,00
Выкуп, шт		0,00
Объем обращения		150000000
Рыночная цена,% к номиналу		-

Руководствуясь данными соображениями, оценщик принял для расчетов базовую ставку равной 7,87%, как наиболее вероятную ставку альтернативности вложения в государственные ценные бумаги ([www/micex.ru](http://www.micex.ru)).

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

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

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

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

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

*Риски, связанные с маркетингом.* Рынок продаж аналогичных объектов развит средне, поскольку в городе Ногинске спросом пользуются помещения от 50 до 300м<sup>2</sup>, а объект оценки – 57,3 м<sup>2</sup>, а так же оцениваемый объект не является специфичным, то показатель риска равен – 0.

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

*Риски, связанные с политическими решениями,* которые оказывают влияние на рынок недвижимости. В настоящий момент законодательно не определен ряд моментов, способных в той или иной степени повлиять на стоимость, как земельных участков, так и недвижимого имущества вообще. Это вопросы, связанные с зонированием, налогообложением и др., поэтому риск, связанный с политическими решениями определен как – 3,75.

*Риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости,* оценены, как средние. Рынок торговой недвижимости в г.Ногинске развит удовлетворительно, хотя есть трудности с большим количеством ликвидных площадей устраивающих по всем параметрам ритейлеров. Так же положительным фактором является тот факт, что г. Ногинск является районным центром. Поэтому мы считаем, что риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости составит- 2,5.

*Риски, связанные с влиянием окружающей среды* на объект недвижимости оценен как – 0, так объект недвижимости находится в административной зоне и в непосредственной близости от парковой зоны.

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

Учитывая местоположение и результаты наилучшего использования оцениваемого имущества, можно сказать, что риск инвестиций в такие объекты – 0 т.к., по мнению оценщика, в настоящий момент инвестирование в торговую недвижимость, является делом выгодным.

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

Таблица № 14

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

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

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

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

*Риск потери объектом потребительских свойств.* Риск потери потребительских качеств несущих конструкций – 2,5, так как объект оценки выполнен из сборно-разборных конструкций.

*Риск, связанный с отсутствием перспективного финансового планирования* оценивается на уровне – 2,5.

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

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

Таблица №15

Факторы риска управления объектом недвижимости	Уровень фактора риска				
	0,00	1,25	2,5	3,75	5,00
Риск, связанный с использованием объекта не наилучшим и не наиболее эффективным способом	*				
Риски, связанные с отсутствием управленческого учета		*			
Риски потери объектом потребительских свойств			*		
Риски, связанные с отсутствием перспективного финансового планирования			*		
Риск недозагрузки объекта	*				
Взвешенный итог	0,00	1,25	5	0,00	0,00
Сумма	1,25				

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

1. поправку на ликвидность примем равной 2,51%. Величина данной поправки принимается на основании исследования рынка недвижимости, точнее, сегмента рынка к которому может быть отнесен оцениваемый объект и определяется сроком эксплуатации и определяется по формуле:

$$R = R_f \left( 1 + R_f \right)^N \left( 1 + R_f \right)^{-n} \cdot \{ 1 - (1 + R_f)^{-n} \}; \text{ где}$$

R- поправка на низкую ликвидность;

R<sub>f</sub> –безрисковая ставка;

N- типичный прогнозный период владения данным объектом;

n – период экспозиции объекта недвижимости.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение

стандартного срока экспозиции. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Итоги определения ставки дисконтирования приведены ниже в табл. ниже.

Таблица № 16

Фактор	Значение, %
Базовая ставка	7,87
Инвестиции в недвижимость	2,25
Управление инвестициями	1,25
Низкая ликвидность	2,51
Ставка дисконтирования	13,88

Рассчитанная таким образом ставка дисконтирования для Объекта оценки составит 13,88%. Полученная ставка дисконта является ставкой дисконта для «кеш флоу» собственного капитала, свободными для влияния инфляции. Предполагаемые поступления арендных платежей и стоимость предыдущих продажи дисконтируются в текущую стоимость объекта из расчёта ставки дисконтирования.

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода

Таблица №17

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

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

Поскольку магазин-павильон выполнен из сборно-разборных конструкций, то нормативный срок службы подобных объектов составляет 60 лет. Его эффективный возраст составляет в

этом случае 13 лет ( год постройки 2001).

Исходя из анализа документов, предоставленных Заказчиком, и Методики определения аварийности строений, Оценщик принял значение оставшейся полезной жизни оцениваемых объектов 47 лет.

Таблица №18

<i>Нормативный срок</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Эффективный возраст</i>	<i>Срок оставшейся жизни для постпрогнозного периода</i>
60	2001	13	47

Норма возврата рассчитывается по формуле:

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

Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода приведён в табл.19

*Расчёт ставки капитализации для постпрогнозного периода.*

Таблица №19

<i>Наименование</i>	<i>Значения</i>
<i>Ставка дисконтирования</i>	<i>13,88%</i>
<i>Норма возврата капитала</i>	<i>2,12%</i>
<i>Ставка капитализации</i>	<i>16%</i>

*Таким образом* , ставка капитализации для постпрогнозного периода, рассчитанная методом Ринга, составит на дату оценки 16%.

Расчет стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков дан в приложении №2в.

Таким образом, текущая стоимость объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков составит:

**6 479 226**

**(Шесть миллионов четыреста семьдесят девять тысяч двести двадцать шесть)**

**рублей (без учёта НДС)**

**расчёт дан в приложении №2в**

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

При оценке объекта оценки были применены три подхода к определению его рыночной стоимости. Каждый подход к оценке описывает различные мотивации потенциальных покупателей объекта.

Для выведения итоговых величин стоимости объекта оценки используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев.

1. Адекватность подходов и методов оценки. На основании изложенного содержания методов в рамках подходов к оценке объекта оценки следует сделать вывод о том, что использование рыночной информации при проведении оценки методом предполагаемого использования дает основание считать результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов адекватными.

2. Достоверность подходов. Здесь при расчете рыночной стоимости объекта оценки всеми тремя подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками.

Итоговое значение стоимости вычисляется как математическое ожидание цены, требуемой за объект на рынке, с учетом вероятности принадлежности потенциального покупателя к тому или иному сегменту.

**Согласование результатов расчетов стоимости объекта оценки.**

*Таблица №20*

№ п/п	Наименование подхода	Результат расчета, тыс., руб.	Весовой коэффициен т	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.
	1	2	3	4
1	Доходный	6 479 226	0,5	3 239 613
2	Метод сравнимых продаж	6 646 149	0,5	3 323 074
3	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			6 562 688

Проводя анализ результатов полученных разными подходами к оценке недвижимости, экспертами были сделаны следующие выводы:

1. Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящий аналогичный доход. Основу расчета рыночной стоимости составляет прогноз доходов и расходов от сдачи в аренду помещений, который может не оправдаться. Поэтому мы присваиваем данному подходу весовой коэффициент - 0,5
2. Метод прямого сравнительного анализа продаж, показывает цену продажи объекта, сложившуюся на данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время. В финансово-экономической ситуации сложившейся на момент оценки, главным регулятором уровня стоимости становится соотношение спроса и предложения, на основании которого базируется данный метод, но в данной ситуации, поскольку объекты-аналоги сильно отличаются от объекта оценки по своим конструктивным параметрам, то принимаем весовой коэффициент равным – 0,5.

**В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущениях, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:**

**6 562 688 руб.**

**Округлено:**

**6 563 000**

**( Шесть миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи) рублей (без учёта НДС).**

## **7. Пределы использования полученных результатов.**

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены купли-продажи на дату осуществления фактической сделки. Согласно п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, "может быть признана рекомендуемой для целей совершения с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев".

*Эксперт – оценщики:*

*Топилина Е.В*

*Севрюков Д.В.*



## Перечень примененной нормативной документации.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа, 29 декабря 2000 г., 24 марта, 30 мая, 6, 7, 8 августа, 27, 29 ноября, 28, 29, 30, 31 декабря 2001 г., 29 мая, 24, 25 июля, 24, 27, 31 декабря 2002 г., 6, 22, 28 мая, 6, 23, 30 июня, 7 июля, 11 ноября, 8, 23 декабря 2003 г., 5 апреля, 29, 30 июня, 20, 28, 29 июля, 18, 20, 22 августа, 4 октября, 2, 29 ноября, 28, 29, 30 декабря 2004 г., 18 мая, 3, 6, 18, 29, 30 июня, 1, 18, 21, 22 июля, 20 октября, 4 ноября, 5, 6, 20, 31 декабря 2005 г., 10 января, 2, 28 февраля, 13 марта 2006 г.).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998г.
4. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27.07.2006г « О внесении изменений в федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации
5. Федеральным законом от 14.11.2002г. №143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».
- 1). Федеральный закон о несостоятельности и банкротстве от 02.11.2002г.
- 2). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №1)»
- 3). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №2)»
- 4). Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 года № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО №3)»
- 5). Международные стандарты оценки, как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции Российской Федерации и ст. 7 Гражданского кодекса Российской Федерации составной частью правовой системы РФ.
- 6). Журналы – «Недвижимость & цены».
- 7). Газеты «Подмосковье» с рекламными приложениями.
- 8). Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- 9). Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 13 августа 1971года.
- 10). Ценностные коэффициенты. Министерство финансов РСФСР Утверждены 29 июля 1982 №981.
- 11). В.Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости» СПб: СтройИздат СЗ,2010.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

