



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости 4-этажного нежилого здания фитнес-центра с теннисным клубом «Тритон», общей площадью 4 310 кв. м, расположенного по адресу:
Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский пр., д.10*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 21-17/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 19 апреля 2017г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 05 апреля 2017г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Тритон»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2017 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Тритон»
г-ну Панченко Д.В.**

Уважаемый Денис Валерьевич!

В соответствии с договором №21-17 от 24 января 2017 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости 4-хэтажного нежилого здания фитнес-центра с теннисным клубом «Тритон», общей площадью 4 310 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский пр., д.10.

Дата оценки – 05 апреля 2017 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Литеры	Общая площадь, кв. м	Адрес расположения	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое здание фитнес-центра с теннисным клубом «Тритон»	A4, A5, A6, A7, a, a1, a2	4 310	Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский пр., д.10	285 410 000

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7, утверждённым Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённым Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки	5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	5
2.5. Декларация качества оценки.....	6
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
2.8. Общие понятия и определения	8
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	10
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
3.1. Общие локальные данные по г. Москва и Московской области	11
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	16
3.3. Фотоснимки объекта оценки	18
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	19
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	20
4.1.1. Факторы и условия социально-экономического развития РФ в 2017 - 2019 годах	20
4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	20
4.1.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.....	22
4.1.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Видное и городов-спутников г. Москвы.....	22
4.1.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.	26
4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	26
ГЛАВА 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	28
5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	28
5.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	28
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	30
6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	30
6.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.....	36
6.3. Согласование результатов.....	46
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	49
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	49
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	49
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов	49
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	50

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №21-17 от 24 января 2017 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Общая площадь, кв. м	Адрес расположения	Этажность
1	Нежилое здание фитнес-центра с теннисным клубом «Тритон»	A4, A5, A6, A7, a, a1, a2	4 310	Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский пр., д.10	4

* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

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

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Заказный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание фитнес-центра с теннисным клубом «Тритон» (Литеры A4, A5, A6, A7, a, a1, a2), расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский пр., д.10	Не применялся	335 797 406	253 195 084

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб.
1	Нежилое здание фитнес-центра с теннисным клубом «Тритон» (Литеры A4, A5, A6, A7, a, a1, a2), расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский пр., д.10	285 410 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчёте, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объём и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик

А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Текущие имущественные права - право собственности (на объект капитального строительства), право аренды на земельный участок. Субъект права - ООО «Тритон» (ОГРН 1057748661145) Имущество предприятий-банкротов входит в конкурсную массу и реализуется покупателю на правах собственности без ограничений и обременений. Исходя из вышеизложенного, права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности (на здание), право аренды на земельный участок. Обременений для целей и предполагаемого использования настоящего отчёта нет.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - для продажи в процессе конкурсного производства

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	05 апреля 2017 г.
Дата составления отчёта	19 апреля 2017 г.
Срок проведения оценки	24 января 2016 г. – 19 апреля 2017 г.
Порядковый номер отчёта	21-17/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	ООО «Тритон»
Реквизиты Заказчика	ИНН 7706596405, КПП 770601001, ОГРН 1057748661145 от 18.10.2005 г. Местонахождение: 119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка, 26

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № СОО/160011, период страхования с 14.03.16 по 13.03.17, выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 20 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете

	экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ИП № 341457 от 24.06.2002 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №СОО/160012, период страхования с 14.03.16 по 13.03.17, выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.
5. Оценщик, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
6. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
8. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других

средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

9. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

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

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие локальные данные по г. Москва и Московской области

Представление общих региональных данных необходимо для понимания пользователем отчета природно-географических особенностей местоположения объекта, а также некоторых социально-экономических, в том числе и государственно-правовых факторов, оказывающих влияние на стоимость оцениваемой собственности.

Оцениваемый объект недвижимости находится в г. Москва, который отличается по названным факторам от других регионов России.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и Европы, центр Московской городской агломерации. Входит в десятку крупнейших городов мира.

Историческая столица Великого княжества Московского, Царства Русского, Российской империи (1728-1732), Советской России и СССР; носит звание Города-героя. Имеет внутреннее административно-территориальное деление, официально утвержденные герб, флаг и гимн. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации, за исключением Конституционного суда Российской Федерации, и органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений, а также иностранные представительства компаний, работающих в России и СНГ. Москва относится к глобальным городам, внося значительный вклад в развитие мировой цивилизации. Этому способствует высокий экономический, культурный и научный потенциал города.

Расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на одной широте с такими городами, как Красноярск, Омск, Петропавловск (Казахстан), Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Согласно правовым актам Москвы, в состав территории города входят: территории в пределах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД); территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода МКАД (Куркино, Молжаниновский, Митино, Южное и Северное Бутово, Жулебино, Новокосино, Косино-Ухтомский, Солнцево, Новопеределкино, район Северный); посёлки Акулово и Восточный; посёлок Некрасовка; посёлок Рублёво (с деревней Мякинино); посёлок Внуково и Толстопальцевский сельсовет в составе посёлка Толстопальцево и деревни Толстопальцево; посёлки: Новобратцевский, Липки и Милицейский (бывшая часть города Щербинка); деревни: Захарьино, Захарьинские дворики (часть), Федосьино и Щербинка; город Зеленоград; территории, включённые в состав города Зеленограда, с населёнными пунктами; посёлок Малино; дачный посёлок Алабушево (часть); деревни: Кутузово, Ново-Малино и Рожки.

Москва разделена на десять административных округов, из которых только один (Зеленоградский) полностью расположен за пределами Кольцевой автодороги:

- Центральный административный округ
- Северный административный округ
- Северо-восточный административный округ
- Восточный административный округ
- Юго-восточный административный округ
- Южный административный округ
- Юго-западный административный округ
- Западный административный округ
- Северо-западный административный округ
- Зеленоградский административный округ



В свою очередь, округа делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Москóвская óбласть (неофициально Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

С 1990-х годов вследствие автомобилизации населения и маятниковых миграций существенно ухудшилась дорожно-транспортная обстановка в Подмоскóвье; пробки стали обычным явлением на дорогах области. В эти же годы началась функциональная реструктуризация московской агломерации; некоторые функции «ядра» (потребление, развлечение, производство) начали перемещаться на периферию, в Московскую область. В результате вокруг МКАД на территории Московской области сформировались пояса торгово-развлекательных и логистических комплексов. Новые заводы, ориентированные на рынок Москвы, размещались производителями в Подмоскóвье. Шло активное развитие сферы услуг, и уже в начале 2000-х годов в некоторых районах сектор услуг давал большую часть валового продукта (например, в Химкинском районе — свыше 90 %). За 10 лет, с 2001 по 2010 годы, Московская область стала одним из наиболее привлекательных для инвесторов регионов России; инвестиции за этот период возросли в 28 раз, иностранные инвестиции в 2011 году составили 2,6 млрд долларов (2-е место в России после Москвы). С конца 1990-х годов в ближайших к Москве городах Московской области начался бум комплексной жилой застройки (показатель ввода жилья на душу населения в 2006 году был выше среднероссийского почти в три раза), по вводу жилых домов с 2004 года область занимает первое место в стране. Некоторые ближайшие к Москве города (как Одинцово, Красногорск, Мытищи) стали фактически спальными районами столицы.

Таблица 5.

Официальная статистическая информация «О социальном и экономическом положении Московской области за январь-декабрь 2016 года»

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹		
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	102,8	x
январь-декабрь 2016 года в % к январю-декабрю 2015 года	113,8	x
Оборот организаций, миллионов рублей	8285952,5	110,5 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	9042,9	98,3 ²
обрабатывающие производства	2071866,8	112,5 ²
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	285254,2	110,9 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тысяч тонн		
скот и птица в живой массе	294,9	111,4
молоко	627,5	99,4
яйца, миллионов штук	186,7	90,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	100,4	x
декабрь 2016 года в % к декабрю 2015 года	106,2	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2016 года, рублей	43693,7	108,2
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	101,0	x
за январь-ноябрь 2016 года	42475,7	107,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2016 года, рублей	48532,0	108,0
ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года	101,1	x
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2016 года, рублей	3775,0	100,9 ²
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2016 года, человек	27296	102,21
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2016 года, в процентах	0,7	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за октябрь - декабрь 2016 года, в процентах	3,0	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	6319,5	94,0
Пассажиروоборот, автобусов	570,2	100,5

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² Темп роста в фактических ценах

(маршрутных таксомоторов) юридических лиц за декабрь 2016 года, миллионов пассажиро-километров		
декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года	100,8	x
за январь-декабрь 2016 года	6801,2	104,0
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	327216,3	97,5
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2017 года, тысяч рублей	10668,0	17,2 ³
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2016 года	1901349,9	101,0
за декабрь 2016 года	185571,6	114,1 ³
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь - декабрь 2016 года	3914220,8	109,6
за декабрь 2016 года	386194,3	110,3 ³
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2017 года		
миллионов рублей	96362,7	98,6 ³
уровень запасов, дней торговли	32	82,1 ³
Оборот общественного питания, миллионов рублей	86399,7	99,1
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-декабрь 2016 года	442395,9	97,0
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	8823,0	91,7
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
спортивные сооружения с искусственным льдом		
количество	2	100,0
квадратные метры	4139,0	49,1
спортивные залы, кв. м	12656,0	в 2,7 р.
концертные и киноконцертные залы, мест	1700	-
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	11	55,0
плоскостные спортивные сооружения, кв. м	44946,0	-
дошкольные образовательные организации, мест	4767	36,7
общеобразовательные организации, ученических мест	17692	в 2,4 р.
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1051	в 8,1 р.
учреждения культуры клубного типа, мест	746	в 2,6 р.
театры, мест	290	-
культовые сооружения, единиц	9	-
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах	421504,7	176,9
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2016 года, миллионов рублей		
дебиторская	1870833,4	103,8 ³

³ К предыдущему месяцу

кредиторская	2600507,2	102,2
в том числе просроченная	78604,9	93,7
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет	81634,1	117,4
в том числе просроченная	1727,4	102,8

Видное - город в России (до 1965 года - рабочий посёлок Видное), административный центр Ленинского района Московской области и городского поселения Видное. Один из городов-спутников Москвы.

Расположен на Теплостанской возвышенности на реке Битце (левый приток реки Пахра) в трёх километрах к югу от МКАД.

Город имеет радиальную планировку, жилые массивы отделены от заводов санитарно-защитной зоной, разделён железной дорогой Павелецкого направления Московского-Курского отделения МЖД и трассой М4 «Дон» на две части: восточную, застроенную по городскому типу; и западную, в прошлом дачный посёлок Расторгуево, застроенную по дачному типу.

Промышленность

- «ОАО Московский коксогазовый завод (МКГЗ)» (принадлежит группе «Мечел») (литейный кокс, каменноугольная шихта, жидкий аммиак, кислород, азот, моющие средства, стальная сетка, электролит).
- Комбинат «Гипсобетон» (гипс, сборные ЖБК, стеновые материалы).
- MEGA-GROUP (аренда площадей) бывший ВЗ ГИАП — НИИ азотной промышленности.
- ООО «МЕГАПАК» (слабоалкогольные и безалкогольные напитки).
- Всероссийский научно-исследовательский институт консервной и овощесушильной промышленности (ВНИИКОП).

Транспорт

- Автобусное сообщение по Видному (маршруты 2, 3, 6, 7, 8, 9) с Москвой (маршруты 364, 379, 439, 471, 489, 1017, 1019, 1020, 1039, 1040, 1042) и ближайшими поселениями (маршруты 10, 24, 29, 35, 44, 59).
- Имеется внутригородское троллейбусное сообщение (4 маршрута, на 1 октября 2015 года, в парке 24 машины).
- По окраине города проходит участок Московской железной дороги Павелецкого направления с остановкой на платформе Расторгуево.
- Вдоль железной дороги проходит федеральная автомобильная дорога М4 «Дон».

3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Объект оценки представляет собой здание фитнес-центра, расположенное в одном квартале с территорией школьно-дошкольного комплекса, в окружении жилой многоэтажной застройки, в 5,5 км от МКАД. Здание является сопряжённым с другим зданием, не принадлежащим Заказчику.

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте города

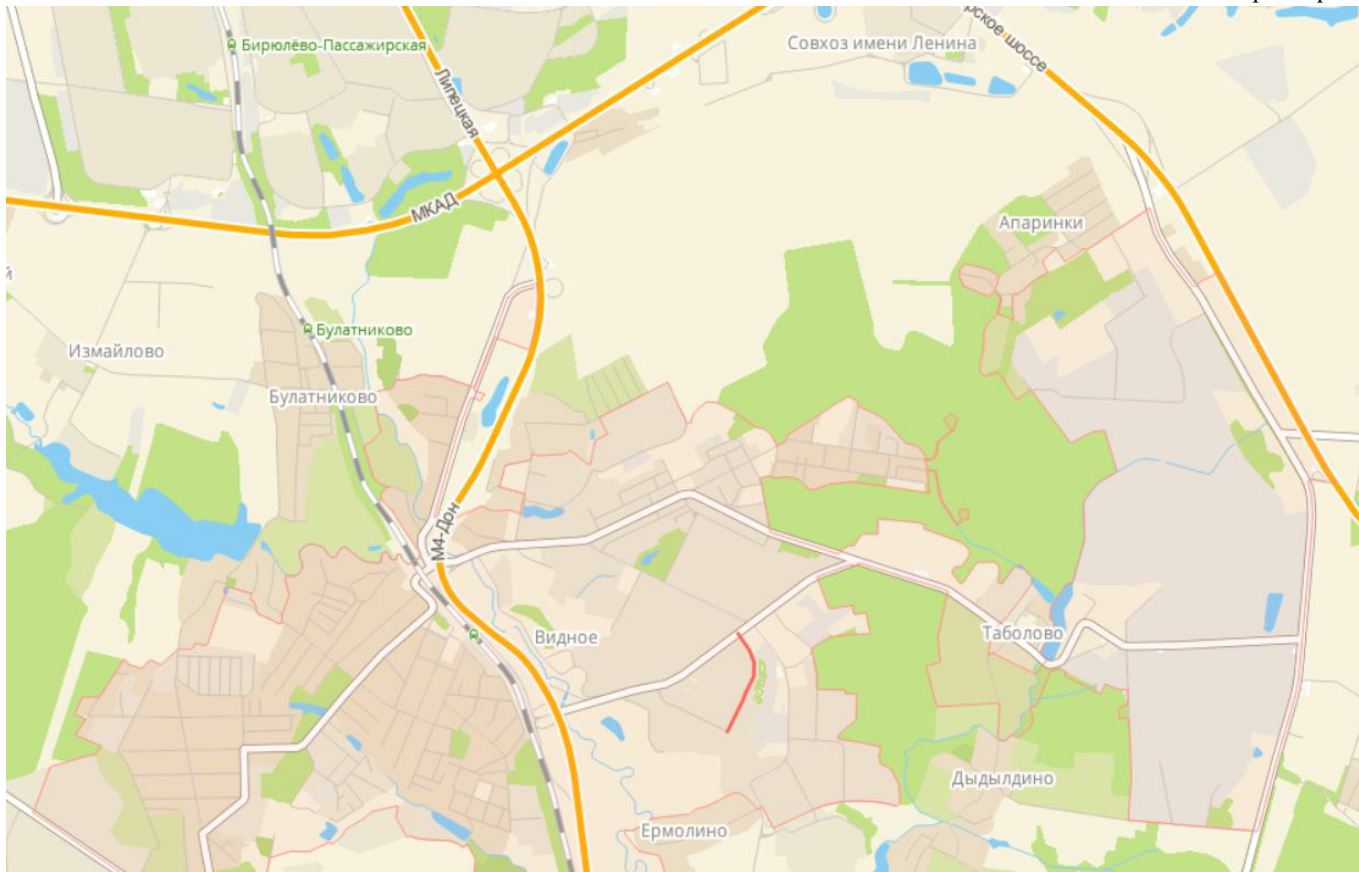
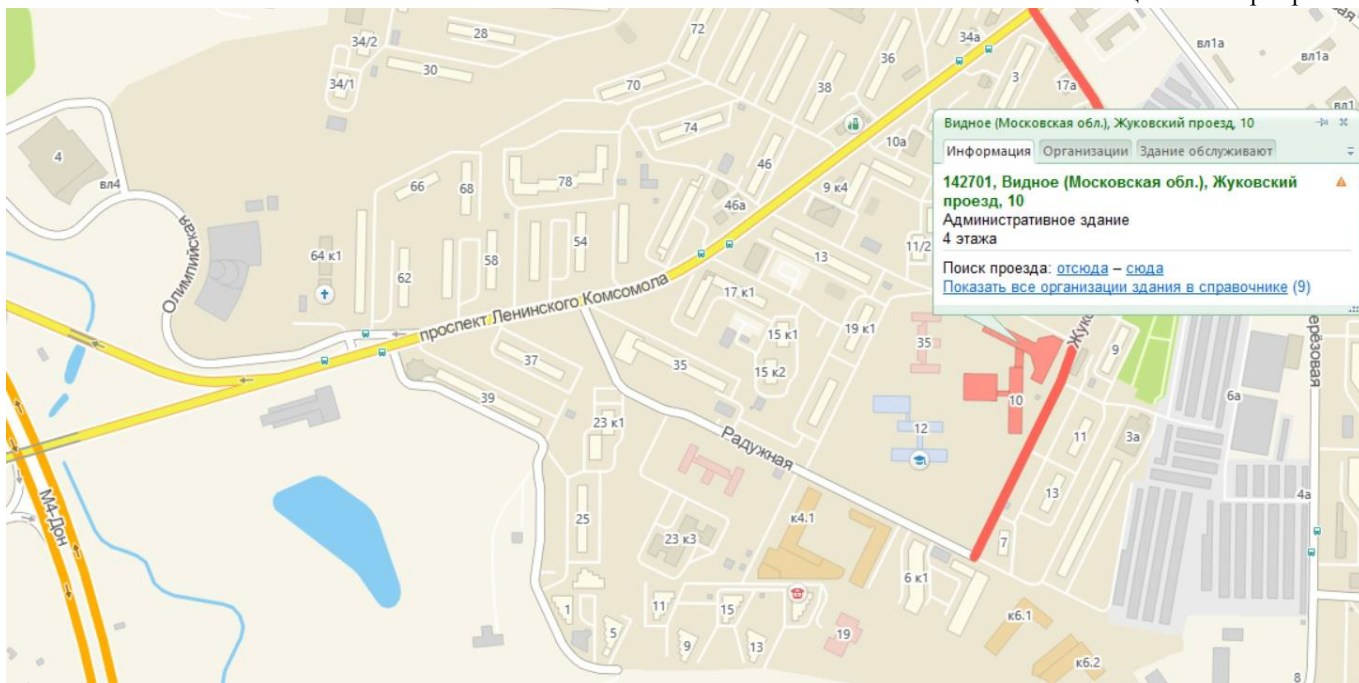


Рисунок 2.

Местоположение объекта оценки на карте района



Расположение земельного участка 50:21:0010226:91, согласно публичной кадастровой карты:

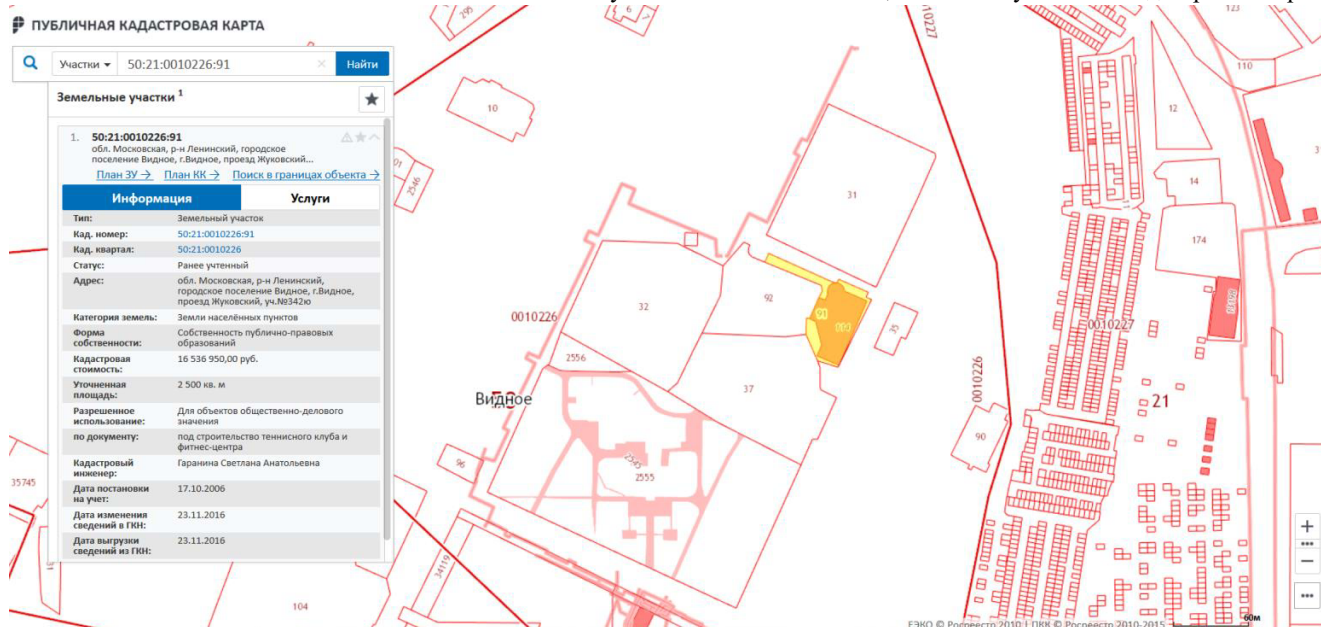


Таблица 6.

Характеристика местоположения объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Транспортная доступность автомобильным транспортом – отличная: имеется подъезд к зданию и парковка; общественным транспортом - средняя: остановка общественного транспорта «Гастроном» находится в 450 м от объекта.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное. Есть ограждение и асфальтированная парковка перед зданием.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Спальный район, представленный многоэтажной жилой застройкой. Имеются магазины, школы, детские сады, торговые центры.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	При использовании объекта оценки по назначению – как фитнес-центр, окружающая застройка повышает его ценность
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Объект оценки расположен на собственном размежеванном земельном участке на правах аренды

Таблица 7.

Характеристики объекта оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое здание фитнес-центра с теннисным клубом «Тритон»
Год постройки	2013
Адрес расположения	Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский пр., д.10
Кадастровый номер:	50:21:0010226:114
Литера по техпаспорту	A4, A5, A6, A7, a, a1, a2
Общая площадь, кв. м	4 310
Строительный объём, куб. м	18 441
Этаж/этажность	1,2,3,4/4
Состояние имущества	Хорошее
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Эксплуатируется по прямому назначению как фитнес-центр
Балансовая стоимость, руб.	575 461 312,34
Внутренняя отделка	Качественная современная отделка, характерная для объектов данного сегмента
Благоустройство	Все коммуникации
Износ и устаревания	По основным конструктивным элементам – нормативные, отделка в хорошем состоянии, в ремонте не нуждается

3.3. Фотоснимки объекта оценки

Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Входная группа



Фото 3. Тренажёрный зал



Фото 4. Тренажёрный зал



Фото 5. Раздевалка



Фото 6. Раздевалка



Фото 7. Зал настольного тенниса



Фото 8. Зал



Фото 9. Зал большого тенниса



Фото 10. Зал большого тенниса



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

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

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

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

4.1.1. Факторы и условия социально-экономического развития РФ в 2017 - 2019 годах

Прогноз социально-экономического развития на 2017 - 2019 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

В свете данных событий, исход которых всё еще неизвестен, бизнес занял выжидательную позицию. В краткосрочной перспективе последние события будут иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) ожидает снижение реального ВВП России в 2016 году на 0,8% и роста показателя на 0,8% в 2017 году, следует из очередного прогноза ОЭСР. Кроме того, ОЭСР сообщила, что прогнозирует рост реального ВВП РФ в 2018 году на 1%.

Прогноз по инфляции в настоящее время составляет 5,8% в 2016 году, а по итогам 2017 года прогнозируется снижение до 4% и сохранение на этом уровне до конца прогнозного периода.

4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к виду «Недвижимость социально-культурного назначения» к подвиду по назначению: фитнес-центры. Следует отметить, что рынок рассматриваемого объекта оценки обладает определенной спецификой, не позволяющей в полной мере описывать его в рамках стандартных форм анализа сегмента рынка. Помещения рассматриваемого типа, как правило, предлагаются на рынок в качестве помещений свободного назначения, имея ввиду помимо фитнес-центра также и альтернативные виды использования: ресторан, спорткомплекс, торговый центр, офис, банк, детский центр, аптека, центр бытовых услуг. Большинство объектов предлагаются без внутренней отделки, чтобы арендатор мог её сделать «под себя», учитывая сегмент рынка, в котором он будет работать.

4.1.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости. Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Источник: bpn.ru 14.02.2017

RRG подвела итоги на рынках купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости Москвы за период декабрь 2015 г. – декабрь 2016 г.

Аналитики фиксировали снижение цен продажи на протяжении всего года. Снижение за год рублевых цен составило 10%, а долларовых – 20%. Средневзвешенная цена (по всем сегментам рынка) в декабре 2016 года снизилась до 187 275 руб./кв. м, или 3 016\$/кв. м.

Негативная коррекция цен наблюдалась по всем сегментам и составила: 8% по торговым объектам, 3% - по офисным, 4% - по производственно-складским и **10% - по помещениям свободного назначения**. Падение цен в условиях наблюдаемого сокращения объема предложения может свидетельствовать о переизбытке площадей на рынке на фоне непростой макроэкономической ситуации.

Общий объем предложения по стоимости в декабре уменьшился на 22% и составил 495 млрд. руб.

В динамике арендных ставок на протяжении 2016 года можно выделить 2 периода: - с января по июнь средний уровень ставок снизился; - с июня по декабрь - незначительно вырос.

Средняя ставка на рынке аренды с декабря 2015 по декабрь 2016 года снизилась на 2% в рублевом и на 12% в долларовом выражении. В декабре 2016 г. средняя арендная ставка (по всем сегментам) составила 18 099 руб./кв. м/год, или 291 \$/кв. м/год.

Средняя ставка на торговые помещения выросла на 8% до 32 255 руб./кв. м/год, на офисные – снизилась на 6% до 16 705 руб./кв. м/год, на производственно-складские помещения – на 4% и составила 6 425 руб./кв. м/год. Наибольшим спросом, судя по динамике ставок, пользовались торговые помещения.

Снижение годовой суммарной арендной платы с декабря 2015 по декабрь 2016 года составило 21% по торговым, 31% - по офисным помещениям и 16% - по производственно-складским помещениям.

4.1.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Видное и городов-спутников г. Москвы.

На сайте бесплатных объявлений www.avito.ru всего 28 предложений о продаже коммерческой недвижимости г. Видное, при этом помещений свободного назначения – 1 (фактически – гостиница в сельское поселение Совхоз им. Ленина, дер. Малое Видное на Каширском шоссе), производственных помещений – 5, складских помещений – 17 и торговых помещений – 5. При детальном рассмотрении торговых ofert Оценщиком выяснено, что 4 из 5 находятся не в самом г. Видное, а в сельских населённых пунктах неподалёку. Офисных помещений к продаже не предложено.

Таким образом, можно сделать вывод о не развитом сегменте торгово-офисных помещений в г. Видное, а помещений свободного назначения, подходящих для размещения фитнес-центра, аналогичного оцениваемому, в на рынке г. Видное просто нет.

Расширим географию поиска до городов-спутников г. Москвы в непосредственной близости от МКАД (Балашиха, Красногорск, Люберцы, Котельники, Дзержинский, Химки, Долгопрудный, Мытищи, Реутов).

Таблица 8.

Представленные на рынке oferty площадью свыше 500 кв. м

	Офисное помещение	Помещение общественно-питания	Гостиница	Помещение свободного назначения	Производственное помещение	Складское помещение	Торговое помещение	Итого
Балашиха	2	0	0	12	2	14	8	38
Видное	0	0	0	1	5	17	5	28
Дзержинский	1	0	0	1	1	1	1	5
Долгопрудный	1	0	0	1	0	2	2	6
Котельники	0	0	0	2	2	0	0	4
Красногорск	2	0	0	10	1	0	4	17
Люберцы	2	0	2	8	3	4	4	23
Мытищи	3	1	0	3	3	4	6	20



	Офисное помещение	Помещение общественного питания	Гостиница	Помещение свободного назначения	Производственное помещение	Складское помещение	Торговое помещение	Итого
Реутов	1	0	0	1	1	4	6	13
Химки	1	0	2	9	3	10	9	34
Итого	13	1	4	48	21	56	45	188

Стоимость 1 кв. м помещений свободного назначения в вышеперечисленных городах имеет значительный разбег и колеблется от 19-123 тыс. руб. в зависимости от города, местоположения в городской черте, уровня внутренней отделки, типа помещения (встроенное или отдельностоящее здание), продавца (собственник или риэлтерское агентство).

Было также найдено одно объявление в г. Дзержинский о продаже фитнес-центра как бизнеса, с оборудованием, оснащением и персоналом. Ввиду того, что в настоящем отчёте оценивается объект недвижимости, данный объект не может быть взят в качестве аналога, однако как ориентир его использовать возможно. Так, при общей площади 1020 кв. м, его предлагают к продаже за 95 млн. руб. или 93 137 руб./кв. м. Применяв корректировки на торг, площадь и оснащение получим примерную стоимость 1 кв. м объекта недвижимости – фитнес-центра в ближайшем Подмосковье в диапазоне от **60-70 тыс. руб.**

Оценщиком были изучены объявления на других интернет-ресурсах и выбраны наиболее близкие к оцениваемому объекту. Информация представлена ниже в таблице.

Таблица 9.
Представленные на рынке оферты

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=161974	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_vizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_9960_m_1_209397565	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=161975	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_vizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2167_m_1_114647647
н.п. Подмосковья	г Красногорск	г Балашиха	г Красногорск	г Балашиха
Адрес	Волоколамское шоссе	Ярославское шоссе	Волоколамское шоссе	ул Осенняя д 1 В
Площадь, кв. м	1 017,0	9 960,0	492,0	2 167
Цена предложения (продажи), руб.	71 232 000	730 000 000	36 960 000	122 202 000
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	70 041	73 293	75 122	56 392
Назначение	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Тип объекта	2-й этаж отдельностоящего здания	отдельностоящее	2-й этаж отдельностоящего здания	встроенное
Фото объекта				

Оценщиком был также изучен рынок аренды фитнес-клубов и помещений свободного назначения, которые возможно использовать в том числе и под фитнес-клубы в городах-спутниках г. Москвы. Было найдено несколько предложений:

Таблица 10.
Помещения в аренду

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/155165560/	https://www.cian.ru/rent/commercial/152618222/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150662057/	https://odintovo.cian.ru/rent/commercial/152068812/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/154446931/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/153679563/	https://zhukovsky.cian.ru/rent/commercial/151734798/
Местоположение объекта	Москва, район Косино-Ухтомский, ул. Дмитриевского, 10	Москва, район Северное Медведково, Широкая ул., 28	Москва, район Северное Бутово, ул. Поляны	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, Сосновая ул.	Московская область, Королев городской округ, Королев, ул. Гагарина, 12/14	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, район Салтыковка, Салтыковка мкр, Носовихинское ш., 232Б	Московская область, Жуковский городской округ, Жуковский, ул. Гагарина, 5А
Назначение	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес
Площадь, кв. м	1981	1568	2 283	1 345	1 329	1 400	1 500
Цена аренды (предложения) в мес., руб.	1 700 000	1 306 667	2 595 839	1 480 000	1 329 000	1 347 500	1 500 000
Цена аренды (предложения) кв. м в мес., руб.	858,2	833,3	1137,0	1100,4	1000,0	962,5	1000,0
Условия аренды	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату
Дата предложения	05.04.2017	05.04.2017	04.04.2017	05.04.2017	01.04.2017	24.03.2017	16.02.2017
Содержание объявления	Арендный бизнес - торговое здание с универсамом Пятерочка и фитнес-центром. Общий арендный поток 1.700.000 руб. в месяц. Ежегодно аренда увеличивается на 5 процентов. Договора аренды действуют с 2015 по 2020 год. Здание в частной собственности юридического лица. Площадь в 3-х уровнях. Земельный участок 0,1521 Га в аренде. Детальная информация по телефону. Предложите свою цену.	Сдается помещение свободного назначения 1568 м, Москва, ул. Широкая, вл. 28, Высота потолков 4,65м, электрическая мощность 130 квт. Расположены в ГСК Медведково. В наличии два грузовых лифта.парковка, Ставка Аренды за всё помещение: - цена 10000 руб. кв. м в год.Можно под торговлю, фитнес, склад.и тд. подвал	Помещение около 2300 м.кв. в аренду в самом большом и самом популярном Торговом центре "ВиВа!" района Бутово (лучший объект коммерческой недвижимости (премия CRE Awards)) . Прекрасная транспортная доступность (бесплатный автотранспорт до метро; большое количество общественного транспорта; наземная парковка на 750 м/мест). Отличная видимость ТЦ и рекламные возможности. Регулярно проводимые развлекательные мероприятия для детей и взрослых, программы	Одинцовский Район, Сосновая улица , м. Улица 1905 года, сдается ПСН, общ. пл. 1345 кв.м., можно разбить от 320 кв.м., цоколь/3 этаж, Шикарное отдельно стоящее здание.Основные причины для аренды данного объекта:1)Административно е отдельно стоящее здание.2) Целевое использование - оздоровительно-спортивный комплекс.3) В данной половине города Одинцово практически отсутствуют фитнес клубы. 4)Построен рядом новый микрорайон на 15000 человек, два коттеджных поселка, два	Сдается в аренду помещение по адресу г. Королев, ул. Гагарина, д. 12/14, 2 этаж, отдельный вход. Помещение можно использовать как помещение свободного назначения, торговое, офисное, сфера услуг, мед. центр, отделение банка, спорт клуб, салон красоты и т.д. Стоимость 1000 руб. зп кв.м., возможен торг.	Сдаются помещения 1-го и 2 го этажа ТЦ Славянский 1400м2 (ОСЗ). Площадь каждого этажа 700м2. Предлагаем объект в аренду целиком или частично. Минимальная площадь аренды 2-го этажа 70м2. Объект находится на первой линии на правой стороне если двигаться из Москвы. Большой транспортный трафик. Рассмотрим под любой вид услуг (магазин, кафе, ресторан, клиника, медцентр, караоке, продукты, фитнес, супермаркет,	Предлагается в аренду помещения свободного назначения в центре густонаселённого района М.О. г.Жуковский. Рядом: крупный БЦ, гостиница, станции ж/д "Ильинская" или "Отдых", центральная дорога города ул. Гагарина.Парковка.Отличный рекламный потенциал, возможность организации вывески на фасаде. Свободная планировка

		<p>поддержки арендаторов. Удобные часы работы. Огромный поток покупателей (16 000 человек в день). Помещение расположено на 2-м этаже, рядом с гипермаркетом Media Markt, магазином "Кораблик", небольшим фуд-кортом. Главный вход в помещение - из холла, между 2-мя эскалаторами. Несколько внутренних лестниц, зона погрузки-разгрузки. Открытая планировка. Высота потолков - 6,0 м (между перекрытиями). Нагрузка на перекрытия - 600 кг/м.кв. Возможно увеличение площади помещения, также возможна сдача частями. Электрическая мощность по запросу. Свободное назначение (в т.ч. кинотеатр, детский развлекательный центр, фитнес-центр, общепит и др.). Прямая долгосрочная аренда. Условия обсуждаются.</p>	<p>больших студенческих общежития.5)Планируется строительство бассейна (земля уже оформлена в собственность). Деление площади возможно.</p>			
--	--	---	---	--	--	--

4.1.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости "игроков", которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам. Были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки:

Месторасположение. Вполне очевидно, что месторасположение недвижимости играет главную роль: в черте города, основные магистрали, близость к остановкам - все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Объекты, которые удобно расположены с точки зрения транспортной доступности, имеют высокий уровень обеспеченности внутренней инфраструктурой (системы отопления и вентиляции, возможность перепланировки и т.п.), относят к качественным. Каким бы визуально-привлекательным не был объект, вдали от основных пешеходных и транспортных потоков, он теряет большую часть стоимости арендной платы.

Техническое состояние. Наличие системы противопожарной безопасности, офисных и подсобных помещений, площадь. Наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендатору увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату. При аренде все относительно - арендодатель, естественно, хочет «отбить» затраты на произведенный ремонт, арендатору не всегда нужно именно такое состояние.

Площадь. Чем больше размер объекта, тем меньше круг покупателей, которым он доступен, и, как следствие, стоимость квадратного метра.

4.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех нижеперечисленных критериев.

Физическая возможность: Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки следующие варианты: фитнес-центр. Альтернативные виды использования без перепланировки не возможны.

Правомочность: Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объекта в разрешенных целях не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

Финансовая осуществимость: все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. Местоположение позволяет констатировать и прогнозировать

отсутствие иных, более прибыльных и рентабельных возможностей использования рассматриваемых помещений.

Максимальная эффективность: учитывая местоположение объекта оценки и технические характеристики, произвести точный расчет для проведения анализа наиболее эффективного использования не представляется возможным в связи с недостаточностью достоверной информации о доходности и затратах на содержание и реконструкцию аналогов с различными видами использования.

Вывод:

Резюмируя все вышеизложенное, и учитывая, что Заказчик находится в стадии конкурсного производства, и принадлежащее ему имущество (имущественные права) будут формировать конкурсную массу для целей реализации имущества (имущественных прав) на торгах, можно сделать вывод о том, что единственно возможным наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества (единственно возможным в рамках целей и задач, поставленных перед исполнителем) является его реализация в том виде и с тем назначением, для которого оно должно быть использовано (целевое назначение). Покупателем, указанного в настоящем заключении имущества, будет самостоятельно определяться дальнейшая максимальная эффективность его использования.

4.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Анализ ликвидности объекта оценки будет произведен относительно выбранных критериев отражающих ликвидность объекта оценки на основании анализа рынка, приведенного выше.

Ликвидность (от лат. *Liquidus* - жидкий, перетекающий) - экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный - обращаемый в деньги.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 11.

Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

* - если срок реализации более 18 мес., данный факт необходимо указать в отчете об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая.

Объект оценки имеет низкий показатель ликвидности исходя из экономической ситуации, сложившейся на момент оценки, значительной общей площади. Предложение на недвижимость превышает спрос (рынок покупателя). Рынок нежилых помещений в стадии стагнации. Срок реализации, по мнению Оценщика, составит около 10 мес.

Глава 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

5.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

- одна сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

5.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет пристроенное здание физкультурно-оздоровительного назначения, вторичный рынок продаж в данном сегменте имеется (как помещения свободного назначения, в том числе и фитнес-центры), данные для применения сравнительного подхода имеются. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

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

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду. Таким образом, потенциальный инвестор будет рассматривать приобретение недвижимости как альтернативу аренде аналогичных объектов. В условиях кризиса, когда рынок недвижимости – это рынок покупателя (или арендатора), динамика арендных ставок показывает фактическое состояние дел в экономике, результат доходного подхода Оценщик считает наиболее адекватным.

Вывод:

Исходя из вышеизложенного описания методов оценки, а также из условий, наложенных исходной задачей, Оценщик считает, что при оценке объектов оценки метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации прибыли в рамках доходного подхода будут наиболее предпочтительными для расчёта рыночной стоимости объекта оценки.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Корректировки проводятся по наиболее значимым ценообразующим факторам.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений, однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели, прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учётом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) в 1 квартале 2017 года.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади, что является типичным для данного сектора рынка.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных со специализированных сайтов объявлений: www.apex-realty.ru, <https://avito.ru>. Расчёт стоимости объекта оценки см. таблицы ниже.

Таблица 12.

Расчёт стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
н.п. Подмосковья	г Красногорск	г Балашиха	г Красногорск	г Балашиха	г. Видное
Адрес	Волоколамское шоссе	Энтузиастов ш 1	Волоколамское шоссе	Зеленая ул, 32к2	
Площадь, кв. м	1 017,0	9 960,0	492,0	2 167	4 310,0
Цена предложения (продажи), руб.	71 232 000	730 000 000	36 960 000	122 202 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	70 041	73 293	75 122	56 392	
Назначение	свободного назначения, возможно в т.ч. фитнес-центр	свободного назначения, возможно в т.ч. фитнес-центр	свободного назначения, возможно в т.ч. фитнес-центр	свободного назначения, возможно в т.ч. фитнес-центр	фитнес-центр
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг,%	-12,7%	-12,7%	-12,7%	-12,7%	
Корректирующий коэффициент	0,8730	0,8730	0,8730	0,8730	

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Величина корректировки по модулю, %	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	61 146	63 985	65 581	49 230	
Дата предложения (продажи)	17.01.2017	13.03.2017	01.02.2017	20.01.2017	05.04.2017
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	61 146	63 985	65 581	49 230	
Тип объекта	встроенное	отдельностоящее	встроенное	встроенное	отдельностоящее
Корректировка на тип объекта	1,11	1,00	1,11	1,11	
Величина корректировки по модулю, %	11,11%	0,00%	11,11%	11,11%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	67 940	63 985	72 868	54 700	
Диапазон средней заработной платы	35-37	35-37	35-37	35-37	35-37
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	67 940	63 985	72 868	54 700	
Наличие отдельного входа	нет	да	нет	да	да
Корректировка на	1,24	1,00	1,24	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	24,00%	0,00%	24,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	84 246	63 985	90 357	54 700	
Расположение относительно красной линии	на первой линии	на первой линии	на первой линии	на второй линии	на первой линии
Корректировка на расположение	1,00	1,00	1,00	1,27	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	26,58%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	84 246	63 985	90 357	69 241	
Относительный коэффициент на площадь	0,973	0,775	1,046	0,902	0,842
Корректировка на размер помещения	0,866	1,087	0,805	0,934	
Величина корректировки по модулю, %	13,45%	8,74%	19,51%	6,64%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	72 918	69 575	72 729	64 640	
Этаж расположения	2 этаж	1-4 этаж	2 этаж	1-2 этаж	1-4 этаж
Корректировка на этаж расположения	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	72 918	69 575	72 729	64 640	
Внутренняя отделка	без отделки	современная отделка	без отделки	без отделки	современная отделка
Корректировка на внутреннюю отделку	1,28	1,00	1,28	1,28	
Величина корректировки	28,00%	0,00%	28,00%	28,00%	

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
по модулю, %					
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	93 334	69 575	93 093	82 739	
Тип населённого пункта	н.п. в ближайшей окрестности областного центра	н.п. в ближайшей окрестности областного центра	н.п. в ближайшей окрестности областного центра	н.п. в ближайшей окрестности областного центра	н.п. в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка на тип населённого пункта	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	93 334	69 575	93 093	82 739	
Сумма всех корректировок, %	89%	21%	95%	85%	
Удельный вес аналога	0,1399	0,5824	0,1310	0,1468	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м	13 054	40 518	12 193	12 147	
Стоимость оцениваемого объекта, руб./кв. м					77 911
Стоимость оцениваемого объекта, руб.					335 797 000

Определение корректировок к таблице.

- Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг принимается равной 12,7% на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016)., табл.90, стр.299.
- Условия продажи.* Условия продажи аналогов – рыночные. Корректирование не проводится.
- Условия расчёта.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректирование не проводится.
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже аналогов - текущие, корректирование не проводится.
- Тип объекта.* Объект-аналог №№2, как и объект оценки, является отдельностоящим зданием. Корректировка не проводится. Аналоги №№1,3,4 являются встроенными помещениями в отдельностоящем здании. Корректировка вводится на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016)., табл.40 на стр.145
- Средняя заработная плата населения города, в котором расположен объект.* Все аналоги находятся в различных населённых пунктах Подмосковья. Однако разбег по данному фактору у них незначителен, вписывается в 1 диапазон 35-37 тыс. руб. (Источники - <http://vidnoe.trud.com/salary/2020.html>, <http://krasnogorsk.trud.com/salary/2065.html>, <http://balashikha.trud.com/salary/2012.html>). Корректировка не вводится.
- Наличие отдельного входа.* Объекты-аналоги №№2,4, как и объект оценки, являются помещениями с отдельным входом. Корректировка не проводится. Аналоги №№1,3 являются встроенными помещениями 2-го этажа в отдельностоящем здании. Корректировка вводится на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016)., табл.46 на стр.157.

8. *Расположение относительно красной линии.* Аналоги 1,2,3 как и объект оценки находятся на красной линии, аналог №4 – внутриквартально по отношению к автомагистрали – Объездному шоссе. Корректировка вводится на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016)., табл.25 на стр.109 $K=1/0,79 = 1,27$.
9. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Корректировка на размер общей площади принимается на основе коэффициента, рассчитанного с применением результатов исследования А.Д. Власова в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость» (Имущественные отношения в РФ, 2005 №1(40) <http://www.niec.ru/Met/met006.htm>. В качестве исходных данных принимается зависимость стоимости одного кв. м торгово-офисных объектов и схожих с ними типов, выведенная на основании статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016)., табл.38, стр.133.

Последовательность определения коэффициента корректировки:

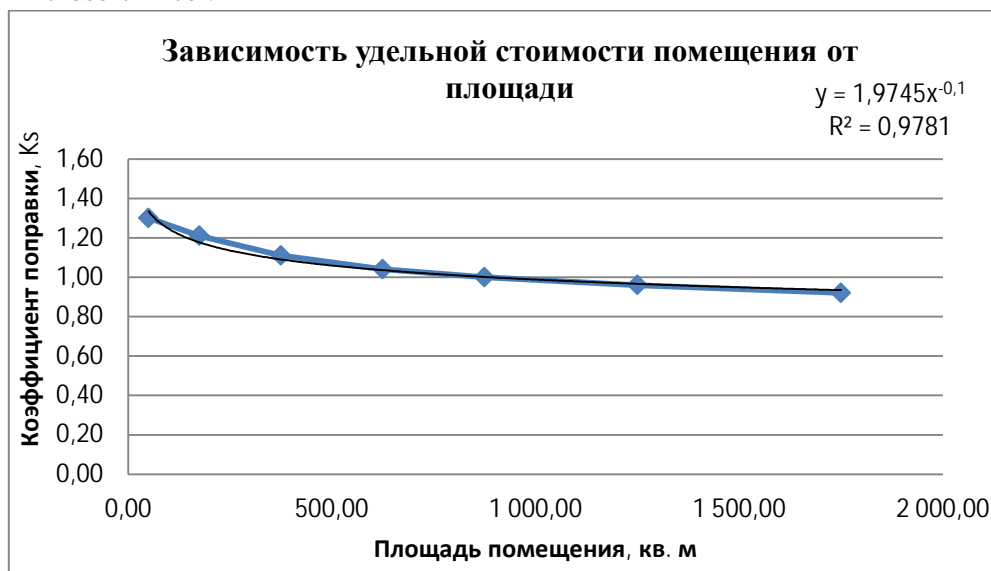
1. Введение данных табл.38 в таблицу значений (см. Таблица 10).

Таблица 13.

Коэффициенты корректировки удельной стоимости помещения на размер его площади (K_s)

Площадь помещения, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)
50,00	1,30
175,00	1,21
375,00	1,11
625,00	1,04
875,00	1,00
1 250,00	0,96
1 750,00	0,92
2 500,00	0,90

2. Составление по этой таблице графика функций и построение линии тренда с выводением уравнения зависимости стоимости помещения от площади посредством программы Microsoft Excel.



3. Определение, согласно полученному уравнению, коэффициентов для объектов аналогов и объекта экспертизы.
4. Расчёт коэффициента корректировки на размер помещения как соотношение значения коэффициента объекта экспертизы к значению коэффициента каждого из аналогов.

10. *Этаж расположения.* Все аналоги и объект оценки представлены зданиями, расположенными на нескольких наземных этажах, аналоги №1,3 – на втором этаже. Поскольку большинство помещений объекта оценки также расположены на 2-м этаже и выше, корректировка не вводится.
11. *Внутренняя отделка.* Аналог №2 и объект оценки имеют качественную современную стандартную отделку, а аналоги №1,3,4 нуждаются в полной отделке (см.фото ниже). Корректировка вводится на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости Том 2. (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016)., табл.56 на стр.183.

Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
			Черновая. Следует из описания	

12. *Тип населённого пункта.* Все аналоги и объект оценки расположены в городах-спутниках Москвы, рядом с МКАД (категория – населённые пункты в ближайшей окрестности областного центра. Корректировка не вводится.

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- < 17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- > 33% – недостаточно однородная;

http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 14.
Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв.м. (P_i)	Среднее значение, руб./кв.м. (P_{cp})	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	93 334	84 686	9 716	11,5%
Аналог №2	69 575			
Аналог №3	93 093			
Аналог №4	82 739			

Вывод: коэффициент вариации составил 11,5%, это меньше 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *абсолютно однородны*.

6.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Теоретическая часть.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет; ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или стабильного экономического развития.

Применяя доходный подход методом дисконтирования, оценщик должен:

- а) спрогнозировать доходы и расходы объектов оценки в течение прогнозного периода;
- б) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования;
- в) спрогнозировать стоимость объекта в конце периода владения относительно первоначальной стоимости выражении – так называемую величину реверсии;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов и реверсии в стоимость на дату оценки

Базовая формула, используемая в методе дисконтированных денежных потоков:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i \times \frac{1}{(1+d)^{i-0,5}} + \frac{CFF}{R}. \quad (1)$$

- где:
- PV - текущая рыночная стоимость;
 - CF_i - величина прогнозного денежного потока в i -ый период;
 - d - ставка дисконта;
 - CFF - величина постпрогнозного денежного потока;
 - R - ставка капитализации;
 - n - длительность прогнозного периода.

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина.

Применяя доходный подход методом капитализации, оценщик должен:

- а) рассчитать доходность объектов оценки
- б) определить ставку капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования
- в) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

$$PV = \frac{CF}{R}. \quad (2)$$

- где: PV – текущая рыночная стоимость;
 CF – величина прогнозируемого денежного потока;

R – ставка капитализации.

Ставка капитализации может быть рассчитана по трём методикам:

а. Метод Инвуда

$$R = Y + SFF \quad (3)$$

где Y – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования;

SFF – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле:

$$SFF = \frac{d}{(1 + d)^n - 1}, \quad (4)$$

где d – ставка дисконтирования, %;

n – период возврата капитала, лет.

б. Метод Хоскальда

$$R = Y + SFF \quad (5)$$

где Y – общая норма отдачи на капитал, принятая равной ставке дисконтирования;

SFF – коэффициент фонда возмещения, рассчитанный по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}. \quad (6)$$

где i – безрисковая ставка, %;

n – период возврата капитала, лет.

в. Метод Ринга или метод прямолинейной рекапитализации

Возврат первоначально инвестированного капитала происходит ежегодно равными долями, сумма которых равна величине первоначально инвестированного капитала. К концу периода актив полностью амортизируется, и ставка капитализации будет равна:

$$R = d + \frac{1}{n} \cdot 100, \quad (7)$$

d – ставка дисконтирования, %;

n – расчётный срок эксплуатации (срок оставшейся экономической жизни) объекта оценки актива, лет.

Расчёт производится методом прямой капитализации.

Оценка производится следующими этапами:

- I. Оценка стоимости аренды 1 кв. м торговых площадей.
- II. Определение стоимости здания доходным подходом

Расчётная часть.

1. Расчет стоимости аренды.

В результате изучения открытой информации в сети Internet Оценщиком на дату оценки были найдены объявления о сдаче в аренду торговых помещений аналогичных объекту оценки.

Расчёт арендной ставки представлен в таблице ниже.

Таблица 15.

Расчёт рыночной арендной ставки

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог № 7	Объект оценки
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/155165560/	https://www.cian.ru/rent/commercial/152618222/	https://www.cian.ru/rent/commercial/150662057/	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/152068812/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/154446931/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/153679563/	https://zhukovskiy.cian.ru/rent/commercial/151734798/	
Местоположение объекта	Москва, район Косино-Ухтомский, ул. Дмитриевского, 10	Москва, район Северное Медведково, Широкая ул., 28	Москва, район Северное Бутово, ул. Поляны	Московская область, Одинцовский район, Одинцово, Сосновая ул.	Московская область, Королев городской округ, Королев, ул. Гагарина, 12/14	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, район Салтыковка, Салтыковка мкр, Носовихинское ш., 232Б	Московская область, Жуковский городской округ, Жуковский, ул. Гагарина, 5А	Московская область, г. Видное
Назначение	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	ПСН, возможно под фитнес	фитнес
Площадь, кв. м	1981	1568	2 283	1 345	1 329	1 400	1 500	4 310
Цена аренды (предложения) в мес., руб.	1 700 000	1 306 667	2 595 839	1 480 000	1 329 000	1 347 500	1 500 000	
Цена аренды (предложения) кв. м в мес., руб.	858,2	833,3	1137,0	1100,4	1000,0	962,5	1000,0	
Условия аренды	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату	
Дата предложения	05.04.2017	05.04.2017	04.04.2017	05.04.2017	01.04.2017	24.03.2017	16.02.2017	05.04.2017
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	0,916	
Скорректированная цена кв. м, руб.	786,1	763,3	1041,5	1007,9	916,0	881,7	916,0	
Поправка на уровень отделки	1,17	1,28	1,28	1,28	1,28	1,17	1,28	
Скорректированная цена	919,7	977,1	1333,1	1290,2	1172,5	1031,5	1172,5	

кв. м, руб.								
Поправка на тип здания	1,00	1,08	1,08	1,0	1,08	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	919,7	1050,6	1433,4	1290,2	1260,7	1031,5	1172,5	
Поправка на удаление от остановок общественного транспорта	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	779,4	890,3	1214,8	1093,4	1068,4	1031,5	1172,5	
Поправка на этаж расположения	1,00	1,39	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв. м, руб.	779,4	1236,6	1214,8	1093,4	1068,4	1031,5	1172,5	
Поправка на площадь	0,98	0,98	1,00	0,95	0,95	0,95	0,98	
Скорректированная цена кв. м, руб.	763,8	1211,9	1214,8	1038,7	1015,0	980,0	1149,0	
Валовая коррекция, %	43%	100%	59%	57%	64%	30%	38%	
Удельный вес аналога	0,16	0,07	0,12	0,12	0,11	0,23	0,18	1
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	125,7	85,0	144,0	128,7	111,0	226,2	210,0	
Средняя стоимость аренды 1 кв. м в мес., руб.								1031

Определение корректировок.

- *Торг.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таблица №90, стр. 299). Скидки на торг принимаются по активному рынку, скриншот представлен ниже.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

- *Уровень отделки.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.8.2.2, стр. 126), скриншот представлен ниже.

Таблица 59

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

- *Тип здания.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.40, стр. 145), скриншот представлен ниже.

5.2. Элемент сравнения – тип объекта
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.
Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

- *Удаление от остановок общественного транспорта.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.27, стр. 113), скриншот представлен ниже.

4.3. Элемент сравнения – расположение относительно остановок общественного транспорта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 27.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,17	1,20

- *Этаж расположения.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.48, стр. 163), скриншот представлен ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

- *Соотношение площадей.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 2. (таб.39, стр. 133), скриншот представлен ниже.

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Весовые коэффициенты. В результате расчётов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Эксперта. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK1 + 1/CK2 + 1/CK3 + 1/CK4}$$

где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

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

2. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате. Потери от недозагрузки принимаем = 12,3% для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости по активному рынку. Данные опубликованы в таблице 68 на стр.215 «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016), скриншот представлен ниже.

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

3. Операционные расходы учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Операционные расходы принимаем = 17,9% для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости по активному рынку. Данные опубликованы в таблице 72 на стр. 229 «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2016), скриншот представлен ниже.

7.3.1. Активный рынок
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

4. Ставка дисконтирования определена кумулятивным методом. Расчёт приведен в таблице ниже.

Кумулятивная модель построения ставки дисконтирования		
Безрисковая ставка	8,08%	Безрисковая ставка принята на основании данных ЦБ РФ «Ставки рынка ГКО-ОФЗ» (https://www.conomy.ru/stavki-gko)
Надбавка за низкую ликвидность	4,25%	Рассчитана ниже
Надбавка за инвестиционный менеджмент	2,50%	Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ) в зависимости от типа объекта.
Надбавка за риск вложения в недвижимость	4,30%	Учитывает риски, обусловленные местоположением объекта оценки, а также риски связанные непосредственно с объектом. Рассчитана ниже
Ставка дисконтирования	19,1%	

https://www.conomy.ru/stavki-gko

CONOMY ПОРТФЕЛЬ БЛОГИ ВЕБИНАРЫ ТАРИФЫ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ Написать нам

ЭМИТЕНТЫ ОТРАСЛИ НОВОСТИ РЕКОМЕНДАЦИИ ИНВЕСТКОМПАНИЙ ДАТЫ СОБРАНИЙ И ДИВИДЕНДЫ КОМПАНИЯ ПОМОЩЬ ПОИСК

Главная > Безрисковая ставка

Безрисковая ставка

С 10.08.2016 в качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 3–5-летних государственных облигаций (RUGBITR5Y).

Среднемесячная доходность индекса 3–5-летних государственных облигаций (RUGBITR5Y)

Дата	Показатель, %
Январь 2017 г.	8,08
Декабрь 2016 г.	8,51

Риск низкой ликвидности рассчитывается по формуле:

$$\Delta_{лик} = \frac{(1 + Y_{dep})^m - 1}{(1 + Y_{dep})^{N+m}} \quad (14)$$

где: Y_{dep} - ставка депозита (принимается равной безрисковой ставке);
 N - прогнозный период (принимается равным сроку кредита при кредитовании свыше 3-х лет);
 m - срок экспозиции (принимается равным сроку, который указываем в п. 4.3. Отчёта при определении ликвидности).

Таблица 17.

Расчёт надбавка за риск ликвидности

Показатель	Ед.изм.	Значение
Y_{dep}	%	8,08%
N	лет	5
m	мес.	10
m	лет	0,833
Надбавка за риск ликвидности $\Delta_{лик}$		4,25%

Премия за инвестиционный менеджмент принята исходя из таблицы, представленной ниже:

Таблица 18.

Шкала определения величины надбавки за инвестиционный менеджмент (ИМ), в зависимости от типа объекта

Степень специализированности	Величина надбавки на инвестиционный менеджмент, %	Тип объекта
Низкая	0 - 1,5	Квартиры, офисы, склады, гаражи
Средняя	1,5 – 3,5	Бизнес-центры, торговые помещения, небольшие объекты спец. назначения, небольшое производство
Высокая	3,5 – 5,0	Нефтебазы, турбазы, спорткомплексы и т.п. объекты

В нашем случае принимается среднее значение из диапазона, равное 2,5%.

Расчёт премии за риск инвестирования в недвижимость представлен ниже в таблице.

Таблица 19.

Расчёт премии за риск инвестирования в недвижимость

№	Наименование риска	Баллы									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Секторный риск (риск снижения стоимости и ликвидности в связи с ухудшением экономической ситуации в отрасли, к которой относится объект)							1			
2	Региональный риск (в т.ч. перспективы изъятия ЗУ, изменения градостроительных норм, вероятность возникновения природных и техногенных катастроф и т.п.)			1							
3	Риск роста конкуренции в связи с застройкой прилегающей территории объектами аналогичного назначения					1					
4	Криминогенные риски			1							
5	Социальные риски (риски развития негативного отношения населения к планируемой застройке ЗУ, продолжению дальнейшей эксплуатации объекта в его текущем назначении, проведению запланированной реконструкции и т.п.)	1									
6	Риск совершения недружественных действий со стороны третьих лиц (при наличии нескольких собственников помещений в здании, зданий на неразмежеванном ЗУ, отсутствии отдельного въезда на ЗУ, не передаче в залог инженерных коммуникаций и т.п.)	1									
7	Риск недостаточной идентификации объекта при наличии несоответствий в документах (в т.ч. несоответствие разрешенного использования фактическому, несовпадение площадей, адресов и т.п.)	1									
8	Неэффективность арендных отношений (в т.ч. обременение нерыночным долгосрочным договором аренды, низкая заполняемость и иные проблемы, вызванные неэффективным менеджментом)							1			
9	Вероятные небезопасные отклонения в режимах использования объектов (аварии) (в т.ч. при выявлении в процессе осмотра существенного износа инженерных систем, основных конструктивных элементов зданий, наличии невыполненных предписаний надзорных органов, сложности объекта, требующей наличия профессиональной службы эксплуатации и т.п.)							1			
10	Неэффективность эксплуатации объекта (повышенные по сравнению со среднерыночными затраты на эксплуатацию здания ввиду несоответствия здания современным требованиям по энергоэффективности)								1		
	Количество наблюдений	3	0	2	0	1	0	3	1	0	0
	Взвешенный итог (количество баллов × количество наблюдений)	3	0	6	0	5	0	21	8	0	0
	Сумма взвешенных итогов	43									
	Средневзвешенное значение риска, %	4,30%									

1 балл - риск минимален, 10 баллов - риск максимален, при отсутствии риска ячейку не заполняем

Таблица 20.

Расчёт ставки модельной капитализации*

Рост денежного потока в прогнозном периоде, g , % в год («Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфер Л.А. 2016 г., том 2, табл. 88, стр.283, скриншот представлен ниже)	4,4%
Прогнозный период, n , лет	5
Ставка дисконтирования, r	19,10%
Нормативный срок службы, N , лет	100
Величина износа за прогнозный период, I , %	5,0%
Фактор фонда возмещения $CFF(r,n)$	13,68%

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в последующие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 88

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

Таблица 21.

Определение сценария и формулы для расчёта ставки капитализации

№ п/п	Сценарий*	Формула	Результат	Комментарий
1	Износ отсутствует или его величиной можно пренебречь. Стоимость недвижимости растет с ежегодным темпом g	$R_0 = (r - g)$	14,70%	Для современных капитальных объектов коммерческой недвижимости
2	Износ присутствует. Существенная или полная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I. Рост цен на рынке недвижимости отсутствует. Доходы постоянные.	$R_0 = r + I \times CFF$	19,78%	Для объектов, имеющих короткий срок эксплуатации (быстровозводимые здания), а также производственных и складских объектов низкого класса
3	Износ присутствует. Частичная потеря стоимости. Износ, выраженный в процентах, за период n равен I. Недвижимость растет с темпом g. Доходы растут с ежегодным темпом g.	$R_0 = (r - g) \left(\frac{(1+r)^n - (1-I)(1+g)^n}{[(1+r)^n - (1+g)^n]} \right)$	15,49%	Для всех объектов, кроме указанных в п.1,2.

*http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm

В данном случае, в расчёт принимается ставка капитализации, равная 14,70%.

5. С точки зрения доходного подхода расчёт произведён в таблицах ниже.

Таблица 22.

Расчёт доходным подходом

Показатель	Значение
Арендная площадь, кв. м	4 310,00
Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	1 031
ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	53 323 320
Недозагрузка, %	12,3%
ДВД (действительный валовой доход), руб.	46 764 552
ОР (операционные расходы), %	17,9%
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	37 219 677
R (ставка капитализации), %	14,70%
V (стоимость объекта оценки), руб. округленно:	253 195 084

6.3. Согласование результатов

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

Для выбора конечной величины стоимости использован метод анализа иерархий, разработанный на основе процедуры принятия решения в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати. Этот подход представляет собой комбинированный вариант, обладающий достоинствами математических и экспертных методов согласования.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень – цель (например, определение рыночной стоимости);
2. промежуточный уровень – критерии согласования;
3. нижний уровень – набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Учёт рыночной ситуации;
- Б. Достоверность информации;
- В. Учёт специфики объекта;
- Г. Учёт влияния рисков;
- Д. Отражение тенденций развития рыночной ситуации.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и её представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица. Элементом матрицы $a(I,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии I относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(I,j) = B$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,I) = 1/B$.

2. Далее для каждого критерия определяется вес по каждой формуле:

$$\omega_j = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{\frac{1}{n}} \quad (13)$$

где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{\omega}_j = \frac{\omega_j}{\sum_{i=1}^m \omega_i} \quad (14)$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Таблица 23.
Учёт рыночной ситуации

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию А	
Сравнительный	1	1/3	0,577	0,250
Доходный	3	1	1,732	0,750
			2,309	1,000

Таблица 24.
Достоверность информации

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию Б	
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
			2,000	1,000

Таблица 25.
Учёт специфики объекта

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию В	
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
			2,000	1,000

Таблица 26.
Учёт влияния рисков

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию Г	
Сравнительный	1	1	1,000	0,500
Доходный	1	1	1,000	0,500
			2,000	1,000

Таблица 27.
Отражение тенденций развития рыночной ситуации

Подходы	Сравнительный	Доходный	Вес подхода по критерию Д	
Сравнительный	1	1/3	0,577	0,250
Доходный	3	1	1,732	0,750
			2,309	1,000

Таблица 28.
Расчёт удельных весов критериев

	А. Учёт рыночной ситуации	Б. Достоверность информации	В. Учёт специфики объекта	Г. Учёт влияния рисков	Д. Отражение тенденций развития рыночной ситуации	Промежуточное значение, W_i	Вес критерия, W_j
А	1	3	1/2	3	4	1,783	0,323
Б	1/3	1	4	2	2	1,398	0,253
В	2	1/4	1	2	2	1,149	0,208
Г	1/3	1/2	1/2	1	1/2	0,530	0,096
Д	1/4	1/2	1/2	2	1	0,660	0,120
						5,52	1,00

Таблица 29.
Расчёт удельных весов к применённым подходам

Подходы	А	Б	В	Г	Д	Итоговый вес подхода
Сравнительный	0,0808	0,1266	0,1041	0,0480	0,0299	39%
Доходный	0,2423	0,1266	0,1041	0,0480	0,0897	61%
ИТОГО						1,00

Таблица 30.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Предварительная стоимость, руб.		Удельный вес, %		Компонент итоговой ст-ти, руб.		Итоговая стоимость с общепринятым округлением
Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный	Сравнительный	Доходный	
335 797 406	253 195 084	39,00%	61,00%	130 960 988	154 449 001	285 410 000

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки - нежилого здания фитнес-центра с теннисным клубом «Тритон» на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет: 285 410 000 (Двести восемьдесят пять миллионов четыреста десять тысяч) рублей.

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 31.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 32.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Документ*
1	Технический паспорт на объект оценки
2	Свидетельство на право собственности

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2, под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016г.

ПРИЛОЖЕНИЯ