



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/В.И. Светлаков/

**Отчет №НП – 03/03-18
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская область,
г.Химки, ул.Рабочая, д.2

Дата оценки:

15 марта 2018 года

Дата составления отчета:

15 марта 2018 года

Заказчик: ООО «Управляющая Компания «Прагма Капитал»
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2018

Сопроводительное письмо

15 марта 2018 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №28 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности, на часть зданий, расположенных на земельных участках, находящихся по адресу: Россия, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 15 марта 2018 г.

Объект оценки часть Здания: корпус №16, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

- 1) Договор аренды 12-12-17-1 от 15 декабря 2017 года
- 2) Договор аренды 12-12-17-2 от 15 декабря 2017 года
- 3) Договор аренды 27-03-17-1 от 03 апреля 2017 года
- 4) Договор аренды № 25-11-13/2 от 01 декабря 2013 года.
- 5) Договор аренды 22-02-18-1 от 01 марта 2018 года
- 6) Договор аренды 01-09-17-1 от 01 сентября 2017 года
- 7) Договор аренды 04-12-17-1 от 13 декабря 2017 года
- 8) Договор аренды 11-12-17-1 от 12 декабря 2017 года
- 9) Договор аренды 09-01-17-1 от 20 января 2017 года
- 10) Договор аренды 09-11-17-1 от 24 ноября 2017 года
- 11) Договор аренды 19-01-17-1 от 25 января 2017 года
- 12) Договор аренды 01-06-17-1 от 07 июня 2017 года

Объект оценки Часть здания: корпус №50, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

- 1) Договор аренды 10-10-17-1 от 16 октября 2017 года
- 2) Договор аренды 25-11-16-1 от 01 декабря 2016 года
- 3) Договор аренды 24-01-18-1 от 01 февраля 2018 года

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:10:010302:0053; 50:10:010302:0052, не находятся в операционной аренде.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	1)Часть здания: корпус №16, 2-х этажный, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №16; 2)Часть здания: корпус №50, общей площадью 1 249,90 кв. м; инв. № 7297, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50; 3)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053; 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052 Местонахождение: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Местонахождение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости прав собственности
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» ((ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 марта 2018 года.
Дата проведения оценки	15 марта 2018 года.
Дата составления отчета	15 марта 2018 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым

ставки	использованием результатов оценки	
Результаты оценки, полученные при применении:		
Сравнительный подход	Для зданий - 236 436 455,73рублей Для земельных участков-22 258 006,61 рублей	
Затратный подход	Не применялся	
Доходный подход	Для зданий - 186 926 221,29 рублей Для земельных участков - Не применялся	
Итоговая справедливая стоимость	234 000 000 рублей, в том числе:	
	Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
	Часть здания: корпус №16	151 800 000
	Часть здания: корпус №50	59 900 000
	Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	14 000 000
	Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	8 300 000
	Итого	234 000 000

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным подходами.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

-изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
-сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;

-мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;

-наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;

-задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;

-ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;

-расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;

- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.

-по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта

—составляет:

234 000 000

(Двести тридцать четыре миллиона) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
Часть здания: корпус №16	151 800 000
Часть здания: корпус №50	59 900 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	14 000 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	8 300 000
Итого	234 000 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957



В.И. Светлаков

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	26
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	26
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	26
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	54

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №28 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Часть здания: корпус №16, 2-х этажный, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №16; 2)Часть здания: корпус №50, общей площадью 1 249,90 кв. м; инв. № 7297, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50; 3)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053; 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052 Местонахождение: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Местонахождение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 марта 2018 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Со слов заказчика состояние оцениваемых объектов хорошее ремонт не требуется. Все коммуникации центральные.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ОГРН: 1067746469658

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с: 407018109000000000078 в КБ «СДМБАНК» (ОАО), г.Москва

БИК: 044583376

к/с: 30101810100000000376 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000862/17. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2017 г. по 20 апреля 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001244/17. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2017 г. по 01 октября 2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете.

Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493934 от 01.09.2008г.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493935 от 01.09.2008г.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493932 от 01.09.2008г.
- 4) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №77/100/341/2017-569 от 09 августа 2017 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)
ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611
ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;
ССО РОО 2-01-2010«Рыночная стоимость как база оценки»;
ССО РОО 2-02-2010«Составление отчета об оценке»;
ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»
ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по

Расположен на берегу канала имени Москвы, примыкает с северо-запада к Москве, отделяясь от неё Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД).

Город Химки — единственный населённый пункт, входящий в состав городского округа Химки, а также его административный центр

Население

Численность населения — 186 272 человека^[26].

Религия

В 2007 году в микрорайоне Левобережный построена церковь (Росстат) Кирилла и Мефодия Русской православной церкви.

Экономика

Промышленность

- НПО «Энергомаш» — разработка ракетных двигателей большой мощности
- МКБ «Факел» — разработка зенитных ракетных систем
- НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения
- Центр высоких технологий ХИМРАР
- НПО по производству древесных плит, по механизированному строительству, выпуску инструмента и отделочных машин.
- Комбинат художественных работ.
- В Химках расположен филиал Российской государственной библиотеки, где хранятся диссертации, которые были защищены в СССР и России, и газеты России и СССР.

• Торговля

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ритейлера ИКЕА, который впоследствии стал частью торгового комплекса МЕГА. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Ашан, строительный супермаркет ОБИ, магазины сетей Калинка-Стокман, М-Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ех: Перекрёсток, Снежная королева), М-Видео, Му-му, Старик Хоттабыч, Лас-Книгас), Пятёрочка, Рольф, Гранд, Эльдорадо, Евросеть.

Транспорт:

- МКАД в районе остановки Новобутаково
- Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург.

Железнодорожный

• Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округа Химки, связывает Химки с такими городами, как Москва, Зеленоград, Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково.

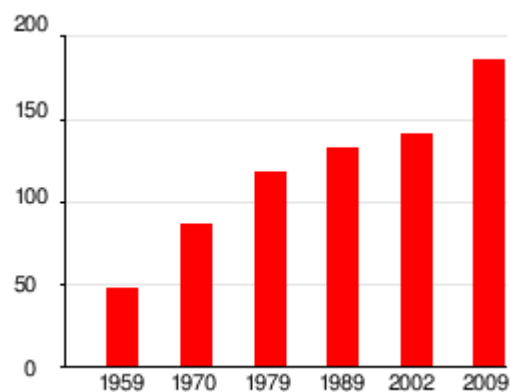
- Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки.

Городской

- Троллейбус
- Автобус

Автобусные маршруты ГУП «Мосгортранс» связывают город со станциями метро «Планерная» (817 (15 АП), 905 (11АП)) и «Речной вокзал» (851 (11 АП)), на этих маршрутах действительны московские городские проездные билеты. По Новокуркинскому шоссе — границе районов Куркино и Новокуркино — проходят маршруты автобуса 268 и 268к (15 АП). Маршрут 212 (15 АП) проходит в Куркине неподалёку от шоссе.

Также через город проходит маршрут 400 Зеленоградского автокомбината (Зеленоград — м. «Речной вокзал»).



Данные переписей и текущего учета населения

Автоколонна 1786 — филиал ГУП МО «Мострансавто» — обслуживает более 30 маршрутов городского и пригородного сообщения, связывающего Химки со станциями метро «Планерная» и «Речной вокзал» и различные районы Химок между собой.

Также несколько маршрутов эксплуатируется МУП «Химкиэлектротранс».

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2

Объекты улучшений

Описание Объекта оценки, общей площадью 4 416,1 кв.м	
Строительные конструкции ² :	
Часть здания: корпус №16: общей площадью 3 166,2 кв. м.	Фундамент: железобетонные блоки; Стены: панельные; Перекрытия: железобетонные плиты; Крыша: мягкая; Полы: бетонные.
Часть здания: корпус №50: общей площадью 1 249,9 кв. м.	Фундамент: бетонные блоки; Стены: кирпичные; Перекрытия: металлический балки; Крыша: мягкая;
Наличие отдельных входов:	В наличии
С/у:	В наличии
Коммуникации:	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие систем безопасности:	В наличии
Парковка:	Стихийная
Техническое состояние помещения:	Хорошее
Состояние:	Хорошее
Прочие данные	
Оцениваемые права и собственник нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «Управляющая компания «Прага Капитал»
Функциональное назначение (фактическое использование):	Складское (Административное)
Является ли здание, в котором находится Объект оценки, памятником архитектуры:	Нет
Ограничения использования:	Не зарегистрировано

Таблица 3

Характеристика земельных участков

Земельные участки	
Кадастровый номер земельного участка	50:10:010302:0053 50:10:010302:0052
Площадь земельных участков, в т.ч	3 227 кв.м.
- Кадастровый номер 50:10:010302:0053	2 024 кв.м
- Кадастровый номер 50:10:010302:0052	1 203 кв.м
Кадастровая стоимость, руб. - Кадастровый номер	12 870 575.52 руб.

² по данным Заказчика

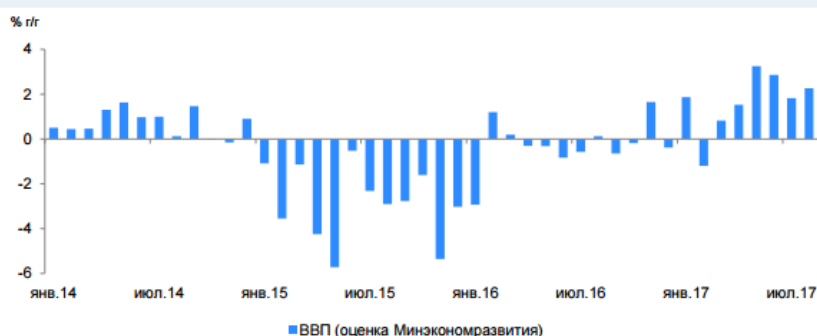
50:10:010302:0053 - Кадастровый номер 50:10:010302:0052	7 649 852.94 руб.
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Оцениваемые права и собственник земельного участка, входящих в состав Объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре. Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе. На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования. В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17.

Рис. 1. В августе рост ВВП ускорился



Производственная активность После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г в июле. Основной вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Благодаря активизации хода уборочной кампании, а также росту урожайности показатели сбора урожая сократили отставание от уровней прошлого года, а по отдельным сельскохозяйственным культурам превысили их (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В результате вклад сельского хозяйства в годовые темпы роста ВВП в августе увеличился до 0,4 п.п. по сравнению с -0,1 п.п. в июле. Улучшение ситуации наблюдалось и в промышленности. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгуемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г. Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м са) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м са). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в

металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в машиностроении (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе)



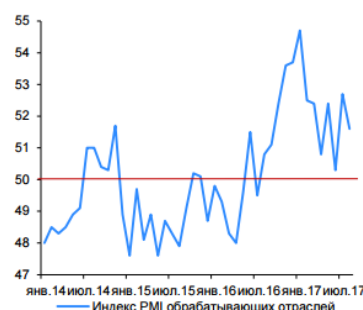
На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменилась аномальной жарой, которая продлилась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. При этом в сентябре можно ожидать некоторой коррекции объемов экспорта, связанной с техобслуживанием трубопровода «Северный поток». С другой стороны, в нефтяной отрасли продолжается стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

Рис. 3. Основной вклад в ускорение роста внесли сельское хозяйство и обрабатывающая промышленность

	Вклад в темп роста, п.п.		
	авг.17	июл.17	2кв17
ВВП в рыночных ценах	2,3	1,8	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	0,4	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	0,1	-0,2	0,1
Производство и распредел. электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0	0,1
Строительство	0,4	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,4	0,7
Транспорт и связь	0,3	0,2	0,3
Другие виды деятельности	0,1	0,5	0,2
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,3	0,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Индекс PMI обрабатывающих отраслей указывает на закрепление тенденции к росту

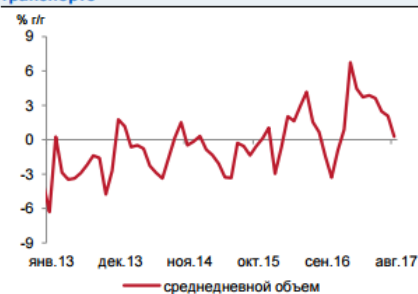


Опережающие индикаторы производственной активности указывают на вероятное продолжение роста промышленного производства в сентябре. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в августе (51,6) несколько снизился по сравнению с июлем (52,7), однако остается выше уровня 2кв17 (51,2) за счет уверенного роста объема новых заказов. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает существенное улучшение настроений бизнеса по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП остается в положительной области. По предварительной оценке на 15 сентября, потребление электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор в текущем месяце растет на 1,4% г/г (такой же рост наблюдался в августе). Вместе с тем на годовые темпы роста промышленного производства в сентябре будет оказывать негативное воздействие календарный фактор, связанный с меньшим количеством рабочих дней по сравнению с предыдущим годом (21 в 2017 году, 22 в 2016 году).

Рис. 5. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



Рис. 6. Погрузки грузов на железнодорожном транспорте



Данные по состоянию на 15 сентября

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

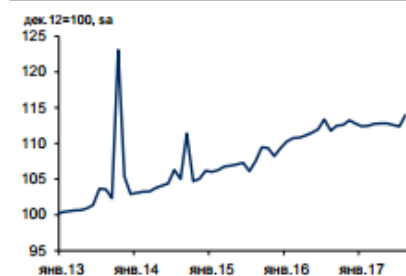
Таблица 1. Основные показатели производственной активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	5,2	9,4	7,2	7,6	8,1	5,4	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	2,2	3,5	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-1,9	-	0,2	1,4	1,8	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	4,0	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	-0,8	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,6	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
Пищевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	2,4	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	2,8	2,4	-	-3,2	0,9	-1,5	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	1,9	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,1	-1,9	-	-2,7	3,6	-2,7	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	1,5	2,3	4,7	0,5	1,7	4,3	2,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-3,5	-	2,9	0,4	-1,8	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	3,5	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,5	0,1	-	1,2	-1,3	1,4	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,5	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,1	-1,1	-	-0,2	1,4	0,2	-	-
Неметаллическая мин. продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	2,0	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	0,3	-	-2,7	4,4	0,0	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	-3,1	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	3,1	-2,9	-	1,0	-0,6	3,4	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-18,3	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	6,6	-11,3	-	2,5	9,9	-8,4	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	2,1	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	0,4	-	-1,2	0,1	-1,9	-	-
Обеспечение электроэнергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	-0,3	-	-1,5	0,9	2,3	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,4	-4,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,8	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-1,3	-	-0,7	-0,2	-0,7	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

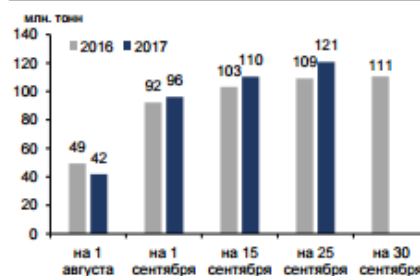
Индекс производства продукции сельского хозяйства в августе, как и ожидалось, вернулся к росту. В годовом выражении выпуск в отрасли увеличился на 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. В помесечном выражении рост составил 1,8% м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после снижения на 0,2 % м/м месяцем ранее и околонулевой динамики в апреле–июне. Среди продуктов растениеводства наиболее существенный вклад в улучшение динамики сельского хозяйства внесли зерновые и зернобобовые. Если по состоянию на 1 августа намоток зерна по сравнению с аналогичной датой 2016 года был ниже на 14,1%, то на 1 сентября он превысил показатель прошлого года на 4,2% (по данным Минсельхоза). Отставание в объемах производства овощей, за исключением свеклы и картофеля, в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах от показателей прошлого года за август сократилось с 35,2% до 20,2%.

Рис. 7. Динамика производства продукции сельского хозяйства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Сбор зерновых и зернобобовых культур

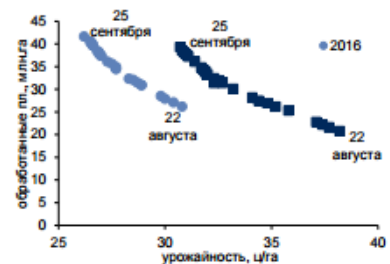


Источник: Росстат, Минсельхоз России, расчеты

Рост производства в сельском хозяйстве в августе был связан главным образом с активизацией хода уборочной кампании. Неблагоприятные погодные условия весной и в начале лета, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. По мере нормализации погоды в июле-августе ход уборочной кампании приблизился к обычному календарному графику. Если на 1 августа зерновые и зернобобовые были намолочены с площади, на 23,2% меньшей, чем годом ранее, то на 1 сентября отставание сократилось до 12,7%. Активизация уборки урожая наблюдалась и по овощам (кроме картофеля). По состоянию на 25 сентября, урожай зерновых превысил 120 млн. тонн. Рост был обеспечен как дальнейшей активизацией уборочной кампании (разрыв в площади, с которой был собран урожай, практически ликвидирован), так и увеличением урожайности (до 30,7 ц/га против 26,2 ц/га годом ранее). Показатели сбора овощей в сентябре вышли на уровень прошлого года, а по некоторым культурам наблюдается положительная годовая динамика. Урожай овощей (кроме свеклы и картофеля) в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах по состоянию на 25 сентября составил 2,0 млн тонн, сравнявшись с показателем на аналогичную дату прошлого года. При этом производство овощей закрытого грунта демонстрирует опережающий рост (23,7% г/г по состоянию на 14 сентября) на фоне увеличения инвестиций в тепличные комплексы в последние годы. Рост накопа сахарной свеклы (на 12,4% г/г) обеспечивается главным образом увеличением площади посадок в текущем году при сопоставимой урожайности.

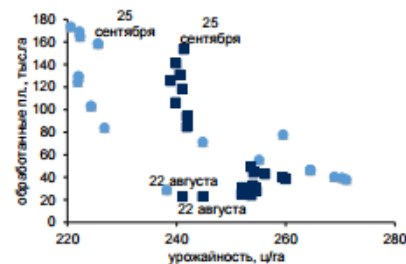
Разрыв в производстве картофеля постепенно сокращается, в том числе благодаря росту урожайности. Данные Минсельхоза указывают на сохранение значительного отставания по показателям сбора картофеля в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах, однако разрыв постепенно сокращается (по данным на 25 сентября, накопано на 11,9% меньше, чем годом ранее, тогда как по состоянию на 1 сентября разрыв составлял 40,5%). При этом увеличение урожайности позволяет частично компенсировать сокращение площади посадок относительно прошлого года (на 12,1%). Следует отметить, что оперативные данные Минсельхоза не учитывают сбор картофеля в хозяйствах населения, на долю которых в 2016 году приходилось около 80% производства данной культуры. Данные Росстата, включающие хозяйства всех категорий, в том числе хозяйства населения, указывают на менее существенное отставание сбора картофеля от показателей прошлого года (по состоянию на 1 сентября – на 8,3%). Таким образом, данные оперативной статистики позволяют ожидать продолжения уверенного роста производства сельскохозяйственной продукции в сентябре

Рис. 9. Урожайность зерновых и зернобобовых



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Урожайность картофеля



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос Августовская статистика подтвердила положительные тенденции в потребительском спросе, наблюдаемые в последние месяцы. В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,3% м/м са (0,1% м/м са в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной

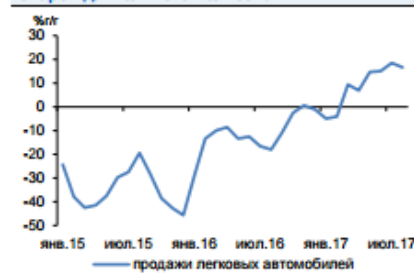
торговли за апрель-июль в сторону увеличения (в среднем на 0,3 п.п.). В результате товарооборот с начала года продемонстрировал рост на 0,2% г/г (до уточнения за 7 месяцев – снижение на 0,2% г/г).

Рис. 11. Восстановление потребительского спроса...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

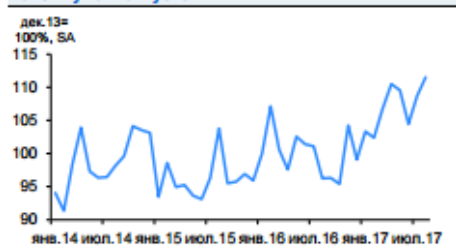
Рис. 12. ...наиболее выражено в сегменте товаров длительного пользования



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

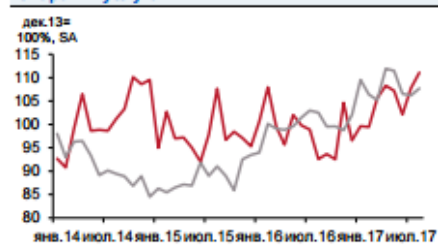
На восстановление потребительской активности указывают и другие индикаторы. В летние месяцы наблюдались положительные тенденции в предоставлении услуг общественного питания (4,1% г/г в августе после 3,9% г/г в июле и 2,7% г/г в июне). Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»³, основанный на данных о поисковых запросах по наиболее популярным товарам и услугам в Интернете, продолжил июльский рост, увеличившись на 2,6% м/м до 111,5 пункта в августе. Увеличение частоты интернет-запросов наблюдалось как по товарам, так и по услугам.

Рис. 13. Активность Интернет-запросов достигла максимума в августе



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 14. Динамика запросов по потребительским товарам и услугам



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Динамика индекса потребительских настроений указывает на вероятное сохранение позитивных тенденций на потребительском рынке, в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, находится на восходящей траектории с начала 2016 года, при этом положительная динамика наблюдается по всем основным компонентам индекса. Но если в прошлом году восстановление потребительских настроений происходило в основном за счет ожиданий, то с начала текущего года все больше респондентов отмечают улучшение своего текущего материального положения. При этом среди компонентов индекса наибольший рост продемонстрировал индекс крупных

покупок, который за январь-август прибавил 16 п.п. и достиг максимального с начала 2015 года значения (88 пунктов). Более позитивная оценка потребителями условий для совершения крупных покупок находит отражение в том числе в восстановлении автомобильного рынка: продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами (16,7% г/г в августе после 18,6% г/г в июле).

Рис. 15. Потребительские настроения улучшаются

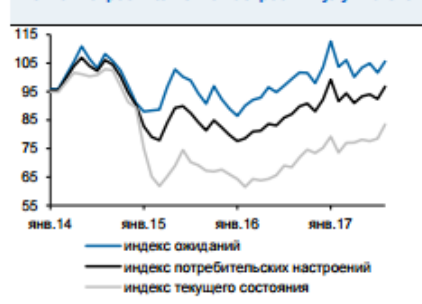


Рис. 16. Индекс крупных покупок достиг максимального за 2,5 года значения



Таблица 2. Индикаторы потребительской активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май17	апр.17	1кв17	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,1	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,2	-0,8		0,8	0,2	0,3		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,1	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,0	-0,1		1,2	0,4	0,7		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-1,0	-2,5	0,2	0,1	-7,4	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,6	0,3		-1,1	3,4	-3,0		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,2	-0,7	-1,8	1,1	0,6	-6,7	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	1,2	1,0	1,5	1,0	0,4	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	0,1		0,2	0,2	0,1		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	0,2	-0,4	-0,4	-0,1	-0,6	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5	0,4		-0,1	-0,1	0,3		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,2	2,2	3,2	2,1	1,3	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-0,2		0,5	0,3	0,2		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	0,9	0,6	0,6	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	0,2		-0,2	0,1	0,0		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 3. Показатели рынка труда

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	1кв17	2016
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-1,3	-0,9	-1,2	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	75,9	75,8	-	75,9	75,9	-	
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-1,1	-0,5	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	71,8	71,7	-	71,8	71,7	-	
Общая численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,1	-5,3	-8,9	-7,9	-8,3	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	4,0	4,1	-	4,0	4,1	-	
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,3	65,1	65,3	65,2	65,2	65,6	65,7
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе (SA)	4,9/5,3	5,1/5,4	5,2/5,3	5,1/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В августе основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось строительство. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесечном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

Динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17. Производство машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения в августе замедлилось до 3,7% г/г по сравнению с 5,2% г/г в июле и 11,0% г/г во 2кв17. Годовые темпы роста импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении в августе снизились до 26,7% г/г по сравнению с 39,5% г/г в июле и 34,3% г/г во 2кв17. В реальном выражении снижение могло быть более значительным: рост индекса физического объема импорта инвестиционных товаров в июле замедлился до 18,4% г/г (37,2% г/г в 2кв17). В целом данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во втором полугодии, вероятно, будут уступать показателям января-июня (4,8% г/г) за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года (в III квартале 2016 года рост составил 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в первом полугодии).

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)			2,6				2,4		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,7	2,1	0,5	1,1	1,3	-0,5		
Производство инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	6,8	5,2	6,6	9,8	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	-2,4	2,6	0,9	7,3	-4,9	-0,2		
Импорт инвестиционных товаров⁶									
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,4	37,2	43,0	44,5	24,7	7,7	5,0	-30,1	
в % к предыдущему периоду (SA)	-9,0	11,2	-1,3	10,2	-0,6	9,2			
Грузоперевозки инвест. товаров⁷									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,7	-10,7	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,7	-2,0	-2,7	-2,2	-2,5	-0,9	8,5		

⁵ Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

⁶ Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

⁷ Индекс грузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы грузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

26 сентября 2017 года

Страница 12

Источник: <http://economy.gov.ru/>

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Обзор рынка складских помещений

Основные тенденции

- Минимальный ввод новых складских площадей в III кв. 2017 года (138 тыс. кв. м), крайне низкий показатель за 9 месяцев (268 тыс. кв. м).
- Высокая интенсивность спроса (444 тыс. кв. м), в том числе по приобретению площадей (50%). Компании используют сложившуюся конъюнктуру для консолидации площадей, оптимизации логистических и производственных процессов, повышения качества (в спросе доминирует аренда складов класса А – 90%) и удобства локации (доля сделок в радиусе до 30 км от столицы составила 24%).
- Высокий спрос, а также крайне низкая активность по строительству новых объектов оказывает повышающее давление на уровень цен – арендная ставка несколько увеличилась (в пределах 2-3%) и составила 4 000 и 3 700 руб./кв. м. в год для класса А и В соответственно. Более активному росту ставки препятствует значительный объем пустующих помещений.
- Вакантность в III квартале оставалась на прежнем уровне - 8,8-8,9%. Это обусловлено тем, что компании-арендаторы в кризисное время вместо расширения и аренды дополнительных площадей вынуждены проводить работу по оптимизации.

Дмитрий Герастовский, директор департамента складской и индустриальной недвижимости S.A. Ricci: «Почти 3 года на рынке остаются стабильными такие показатели, как ставки аренды, уровень вакантности, количество реализованных площадей и главных направлений, где идут стройки и происходит реализация квадратных метров. Казалось бы, скучно... Но если проанализировать характер сделок последних лет, то можно заметить, что рынок медленными, но верными шагами входит в эру built-to-suit. Очень большой процент сделок этого года заключен именно в этом формате. И если раньше, в далекие 2004-2007 годы, клиенты ждали по полгода и дольше свой арендованный склад просто потому, что вводы новых складов в эксплуатацию постоянно

задерживались и откладывались, то сейчас они ждут именно «Свой» -- с большой буквы -- склад. И не важно, «Свой в аренду» или «Свой в покупку». Главное, что он – склад мечты. Именно такие склады, индивидуально построенные под пользователя, должны относиться к классу А+».

Инвестиционный рынок III кв. 2017 года

- В III кв. 2017 г. инвестиционная активность на рынке складской недвижимости была на низком уровне. В рассматриваемом периоде не было реализовано ни одной инвестиционной сделки. Для сравнения в аналогичном периоде 2016 г. была заключена одна сделка на сумму \$31млн. - инвестиционная компания «Платформа» приобрела складской комплекс «Перовское» (70 тыс. кв. м). В целом за 9 месяцев 2017 г. в складскую недвижимость было вложено \$132 млн, что составляет 6% от общего объема. Среди знаковых реализованных сделок:
- Инвестиционная компания Raven Russia приобрела складской комплекс Gorigo в Санкт-Петербурге (84 тыс. кв. м), сумма сделки - \$45 млн.
- Российский фонд прямых инвестиций приобрел 2 складских комплекса: «PNK парк Бекасово» (34 тыс. кв. м) и «PNK парк Толмачево» (50 тыс. кв. м). Общая сумма приобретения составила \$58 млн.
- Ставка капитализации на складскую недвижимость установилась на уровне 11,5%.

Предложение

- Девелоперская активность на рынке складской недвижимости была крайне низкой в III кв. 2017 г. Объем ввода новых складских площадей составил 138 тыс. кв. м, что на 58% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. (325 тыс. кв. м). Всего за 9 месяцев 2017 г. на рынок складской недвижимости было введено 269 тыс. кв. м. До конца года мы ожидаем минимальный прирост нового предложения – порядка 32 тыс. кв. м.
- Необходимо отметить, что объем нового предложения в основном сформировался за счет ввода качественных складских объектов класса А.
- С начала года совокупный объем нового предложения увеличился на 3% и составляет 11,7 млн. кв. м.
- Анализ структуры прироста показывает, что, как и в III кв. 2016 г., наиболее востребованными направлениями остаются южное и северное. Объем нового предложения на южном направлении составил 122 тыс. кв. м (88% от общего объема). Среди новых знаковых проектов - «PNK Бекасово (BMW)» общей площадью 35 тыс. кв. м и II очередь «СК Внуково II» (50 тыс. кв. м). В аналогичном периоде 2016 г. прирост нового предложения составил 133 тыс. кв. м.
- В северной части Московского региона был введен один блок, общей площадью 16 тыс. кв. м в «СК Логопарк Север 2». В III кв. 2016 г. в эксплуатацию было введено 155 тыс. кв. м качественных складских площадей.
- Исходя из заявлений девелоперов, до конца года к вводу планируется около 32 тыс. кв. м, что станет самым низким квартальным показателем за последние 5 лет.

Примеры крупных складских комплексов, введенных в эксплуатацию в III кв. 2017г. и ожидаемых к вводу до конца 2017 г.

Объект	Шоссе,	км от МКАД	Направление	Площадь, тыс. кв.м	Класс	Кв.
«Внуково II (II очередь)» 4 складских блока	Киевское	20	Юго-Запад	50	A	3 кв. 2017
«PNK Бекасово (BMW)» BTS	Киевское	50	Юго-Запад	35	A	3 кв. 2017
«Бекасово – Пожитнево» (II очередь)	Киевское	50	Юго-Запад	34	A	3 кв. 2017
«Логопарк Север 2» (II очередь), блок 1	Ленинградское	27	Юго-Запад	16	A	3 кв. 2017
«Логопарк Север 2» (II очередь), блок 1, 2 и 3	Ленинградское	27	Север	32	A	4 кв. 2017

Спрос

- В III кв. 2017 г. объем купленных и арендованных складских площадей составил 443 тыс. кв. м. В аналогичном периоде 2016 г. было реализовано 380 тыс. кв. м, что на 17% меньше. Необходимо отметить, что рекордными по спросу стали 2012 и 2015 гг. – тогда в III кв. было реализовано 574 тыс. кв. м и 635 тыс. кв. м, соответственно.

- В целом за 9 месяцев 2017 г. совокупный объем реализованных сделок в складских комплексах класса А и В составил 1,1 млн. кв. м, что на 24% выше показателя за аналогичный период 2016 г. (905 тыс. кв. м). Рекордным годом стал 2012 – тогда объем купленных и арендованных складских площадей за 9 месяцев составил 1,2 млн. кв. м.
- В III кв. 2017 г. арендаторы и покупатели традиционно предпочитали качественные складские комплексы класса А: их доля составила 91% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 404 тыс. кв. м. На класс В пришлось 39 тыс. кв. м (9% от общего объема). За 9 месяцев доля аренды и продажи в складах класса А составила 93% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 1 млн. кв. м.
- Продажи складских помещений в III кв. 2017 г. составили 50% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 219 тыс. кв. м. Объем сформирован в основном за счет покупки двух складских комплексов формата built-to-suit: «Утконос» (70 тыс. кв. м) и Wildberries (145 тыс. кв. м).
- В III кв. 2017 г. доля аренды в классе А составила 42%, что в абсолютном выражении составляет 184 тыс. кв. м. Доля продажи в классе А в абсолютном выражении составила 219 тыс. кв. м. В классе В продаж не было, объем арендованных площадей составил 39 тыс. кв. м.
- Спрос на качественную складскую недвижимость не ослабевает: арендаторы стремятся разместиться в складских комплексах, расположенных на востребованных направлениях с развитой инфраструктурой.
- В III кв. 2017 г. размер средней сделки незначительно повысился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. с 9,5 тыс. кв. м до 14 тыс. кв. м.
- В структуре сделок по профилю арендатора традиционно лидируют представители розничной торговли и логистические операторы стали. Доля представителей розничной торговли составила 63% от общего объема (278 тыс. кв. м). Одна из крупных сделок – компания «Гала центр» арендовала 23 тыс. кв. м в складском комплексе «Томилино К-43». Логистические операторы арендовали 75 тыс. кв. м, что составляет 17% от общего объема. Однако объем сформировался в основном за счет одной сделки – транспортная компания «Деловые линии» арендовала 50 тыс. кв. м в «ПНК Валищево».
- В целом на протяжении трех кварталов 2017 г. представители розничной торговли оставались самыми активными арендаторами – они заняли 444 тыс. кв. м, что составляет 39% от общего объема. Доля дистрибьютеров составила 19%, что в абсолютном выражении составляет 212 тыс. кв. м. Представители производственных компаний арендовали и купили 190 тыс. кв. м (17% от общего объема).
- В III кв. 2017 г. традиционно востребованными направлениями для арендаторов стали юг и север Московского региона. Доля арендованных и купленных складских площадей на юге составила 62% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 273 тыс. кв. м. За три квартала 2017 г. в данной локации было реализовано 451 тыс. кв. м (40% от общего объема).
- В III кв. 2017 г. на севере объем арендованных и купленных площадей составил 107 тыс. кв. м (17% от общего объема). Всего за 9 месяцев 2017 г. в данном направлении доля сделок составила 25% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 284 тыс. кв. м.
- По направлениям в III кв. 2017 г. можно выделить три востребованных шоссе:
 - Симферопольское шоссе – 233 тыс. кв. м (53% от общего объема).
 - Ленинградское шоссе – 96 тыс. кв. м (22 % от общего объема).
 - Новорязанское шоссе – 23 тыс. кв. м (8% от общего объема).
- В структуре сделок по удаленности от кольцевой дороги в III кв. 2017 г. основной спрос пришелся на складские комплексы, расположенные в 10-20 км от МКАД – 58% от общего объема. Доля объектов, расположенных на удаленности 20-30 км от МКАД составила 24% от общего объема.
- В IV кв. 2017 г. южное и северное направления Московского региона останутся наиболее востребованными для арендаторов. До конца 2017 г. мы прогнозируем совокупный объем реализованных сделок на уровне 1,5 млн. кв. м.

Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в III кв. 2017 г.

Объект	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь, кв.м	Тип сделки
Wildberries	Симферопольское	20	«А Плюс Девелопмент» (Коледино)	A	145 981	Продажа
«Утконос»	Ленинградское	27	«Логопарк Север»	A	68 719	Продажа
«Деловые Линии»	Симферопольское	32	«PNK - Валищево»	A	50 000	Аренда
«Гала центр»	Новорязанское	6	«Томилино К-43»	A	23 000	Аренда
Castorama	Симферопольское	55	«ПЛТ Чехов»	A	13 561	Аренда
«Русинхим»	Симферопольское	20	«Бережки АВД Логистика»	A	11 000	Аренда*

Вакантность

- По итогам III кв. уровень вакантности держится на относительно высоком, но стабильном уровне: 8,8-8,9%.
- Низкая девелоперская активность удерживает рынок от увеличения вакантности. При этом высокий спрос обусловлен не столько ростом и расширением компаний, сколько оптимизацией занимаемых площадей с точки зрения качества и локации, в частности - приобретение проектов b-t-s.
- При существующих тенденциях мы прогнозируем дальнейшее плавное снижение уровня вакантности, однако быстрого снижения объема пустующих площадей не ожидаем.

Ставки

- В III кв. 2017 г. можно говорить о небольшом увеличении средневзвешенной ставки аренды впервые за 1,5 года.
- В классе А ставка составила 4 000 руб./кв.м/год. В классе В средневзвешенная ставка аренды держалась на уровне 3 700 руб./кв.м/год.
- Рост усредненной арендной ставки объясняется низкой девелоперской активностью, при том что объем реализованных сделок остается высоким несколько кварталов подряд.

Источник: S.A. Ricci

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость Объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и к результату добавляется стоимость земельного участка. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию Объекта оценки в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж - Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнения продаж, стоимость Объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость Объекта оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствие со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием

специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков

При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки в качестве земель населенных пунктов для эксплуатации производственно-административных зданий.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений

Альтернативным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве:

- офисной недвижимости;
- торговой недвижимости;
- гостиничной недвижимости;
- производственно-складской;

Анализ представлен в следующей таблице:

Таблица 4

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Офис	-	+	+	-
Торговое	-	-	-	-
Производственно-складское	+	+	+	+
Гостиничное	-	-	-	-

Из таблицы видно, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве складских помещений.

Заключение

При анализе оптимального использования объекта Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки как административного- производственного (складские помещения).

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. Определение справедливой стоимости затратным подходом

Многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости.

В рамках настоящей оценки затратный подход не был применен по следующим причинам:

- На здание не представлено технической документации, определяющей основные характеристики, влияющие на стоимость замещения и, соответственно, необходимые для ее расчета затратным подходом. То есть в распоряжении Оценщика отсутствует необходимая информация для расчета стоимости замещения.

- Технология строительства объектов, подобных рассматриваемым, претерпела значительные изменения. В связи с чем Оценщик не имеет возможности учесть в расчетах величину функционального устаревания.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

4.2. Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнительного подхода обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

- анализ и сравнение каждого отобранного объекта с Объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

4.2.1. Выбор объектов аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости.

4.2.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Расчет справедливой стоимости части здания №16

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб.		160 000 000	1 800 000 000	80 000 000
Стоимость предложения, руб./ кв.м.		64 000	58 064,52	61 500
Источник информации		http://cre.mirkvartir.ru/192531523/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/168523278/	https://afy.ru/himki/kupit-sklad/900269347
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		64 000	58 064,52	61 500
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		64 000	58 064,52	61 500
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-12,5	-12,5	-12,5
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Дата продажи/дата выставления на торги	март 18	март 18	март 18	март 18
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Московская область, Химки	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское	Россия, Подмосковье, Химки, Ленинградское ш.
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Наличие коммуникаций	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Общая площадь всех строений, м2	3 166,20	2 500	31 000	1 300
Корректировка	%	0,00	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Итоговая стоимость, руб./кв.м., без учета НДС	53 539,65			
Справедливая стоимость части здания №16	169 517 245,11			

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД март 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. В связи с тем, что Химки располагаются в непосредственной близости от Москвы, то оценщик брал корректировки для Москвы, так как Химки являются крупным городом. А в справочниках для Московской области указаны данные по городам меньше. Поэтому значения корректировок в Москве брались для объекта в Химках.

Значение скидки на торг по городам

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

март 2017 г.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
	Средние города								
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование принята на уровне -12,5%.

Общая площадь:

Объект оценки не отличается от объектов аналогов поэтому корректировка равна 0

9. Низко классные производственно-складские объекты

Таблица 9

Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69	0,73
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб.		160 000 000	1 800 000 000	80 000 000
Стоимость предложения, руб./ кв.м.		64 000	58 064,52	61 500
Источник информации		http://cre.mirkvartir.ru/192531523/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/168523278/	https://afy.ru/himki/kupit-sklad/900269347
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		64 000	58 064,52	61 500
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		64 000	58 064,52	61 500
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-12,5	-12,5	-12,5
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Дата продажи/дата выставления на торги	март 18	март 18	март 18	март 18
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Московская область, Химки	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское	Россия, Подмосковье, Химки, Ленинградское ш.
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Наличие коммуникаций	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Общая площадь всех строений, м2	1249,9	2 500	31 000	1 300
Корректировка	%	0,00	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		56000	50806,46	53812,5
Итоговая стоимость, руб./кв.м., без учета НДС	53 539,65			
Справедливая стоимость части здания №50	66 919 210,62			

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД март 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. В связи с тем, что Химки располагаются в непосредственной близости от Москвы, то оценщик брал корректировки для Москвы, так как Химки являются крупным городом. А в справочниках для Московской области указаны данные по городам меньше. Поэтому значения корректировок в Москве брались для объекта в Химках.

Значение скидки на торг по городам

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

март 2017 г.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
	Средние города								
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование принята на уровне -12,5%.

Общая площадь:

Объект оценки не отличается от объектов аналогов поэтому корректировка равна 0

9. Низко классные производственно-складские объекты

Таблица 9

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,07
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69	0,73
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

Итоговое заключение по сравнительному подходу

Наименование	Стоимость, округленно, рублей
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16	169 517 245,11
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50	66 919 210,62
Итого	236 436 455,73

4.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами. Осуществление оценки Объекта осуществляется с целью определения его справедливой стоимости на конкретную дату, что определяет возможность анализа доходов от возможной сдачи в аренду офисных, складских и производственных помещений за ближайший истекший год. Следовательно, это определяет целесообразность использования в данном случае метода прямой капитализации.

4.3.1. Метод прямой капитализации

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Метод капитализации пересчитывает величину годового дохода в стоимость путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на коэффициент дохода.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;

величина дохода постоянна;

не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;

при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Процедура прямой капитализации формализуется по формулам:

$$PV = NOI / i$$

или

$$PV + C = NOI / i$$

Где: C - капиталовложения в улучшения имущества;

NOI - чистый операционный доход;

PV - стоимость;

i - коэффициент капитализации.

Экономически данная модель формулируется следующим образом: стоимость недвижимости должна быть таковой, чтобы доход от владения ею окупил соответствующие инвестиции за срок,

равный $1/i$. Иначе говоря, получаемая величина PV является верхним пределом экономически оправданной стоимости недвижимости.

Коэффициент капитализации - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим доходам, приносимым инвестициями, дает оценочную стоимость инвестиций. Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, должен включать доход на капитал и возврат капитала, поэтому иначе он еще называется общим коэффициентом капитализации. Доход на капитал - это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Другими словами, это процент, который выплачивается за использование денежных средств. Его называют также отдачей. Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения. Он называется возмещением капитала. Таким образом, общий коэффициент капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его справедливой стоимостью.

Для расчета общего коэффициента капитализации, в зависимости от объема имеющейся достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- расчет с применением коэффициента действительного валового дохода;
- техника инвестиционной группы;
- метод Эллууда (модифицированный метод техники инвестиционной группы);
- расчет с применением коэффициента покрытия долга;
- метод связанных инвестиций - земли и здания;
- метод кумулятивного построения.

Применение метода прямой капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- Определение величины арендной платы;
- Определение величины потерь при сборе арендной платы;
- Определение величины потенциального и действительного валового дохода;
- Учет эксплуатационных расходов;
- Определение величины чистого операционного дохода;
- Расчет ставки капитализации;
- Определение справедливой стоимости Объекта оценки.

4.3.2. Определение величины арендной платы.

Оценка справедливой стоимости арендной платы оцениваемого объекта для складских помещений .

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	АНАЛОГИ		
	[ед. изм.]		1	2	3
Источник получения информации			https://khimki.cian.ru/rent/commercial/163989589/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/155945862/	http://arendacre.mirkvartir.ru/191757888/
Цена предложения, с НДС	[руб./кВ.м/год]		7 200	7488	7 200
Цена предложения, без НДС	[руб./кВ.м/год]		6101,69	6345,76	6101,69
Общая площадь	[кв.м]	3166,;1249,9	1 080	540	1500
			0,00%	0,00%	0%
			6101,69	6345,76	6101,69
Качество прав	Регистрация договора аренды	государственная регистрация	государственная регистрация	государственная регистрация	государственная регистрация
Корректировка	[%]		0	0	0
Торг		Да	Да	Да	Да
	Корректировка, [%]		-9%	-9%	-9%
	Скорректированная цена		5552,54	5774,64	5552,54
Торг		Да	Да	Да	Да
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты

	Корректировка, [%]		0	0	0
	Коммунальные платежи и операционные расходы	В арендную ставку не включены коммунальные платежи и операционные расходы	В арендную ставку включены коммунальные платежи и операционные расходы	В арендную ставку включены коммунальные платежи и операционные расходы	В арендную ставку включены коммунальные платежи и операционные расходы
	Корректировка, руб./кв.м.		999,46	1039,44	999,46
	Скорректированная цена		4553,08	4735,21	4553,08
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	март 18	март 18	март 18	март 18
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
Местоположение	Экологическая чистота среды	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Назначение помещений	Нежилое, Складское	Нежилое, складское	Нежилое, складское	Нежилое, складское
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Типичное использование окружающей недвижимости	Административное	Административное,	Административное,	Административно е,
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Историко-	памятником	памятником архитектуры	памятником	памятником

	архитектурная ценность	архитектуры не является	не является	архитектуры не является	архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0	0	0
Физические характеристики	техническое состояние здания	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Скорректированная цена		4553,08	4735,21	4553,08
	Текущее использование	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
	Этаж	3	0	1	1
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		4553,08	4735,21	4553,08
Корректировка	[%]		0	0	0,00%
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие парковки или гаража	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
	Корректировка		0	0	0
	Скорректированная цена		4553,08	4735,21	4553,08
Скорректированная цена	[руб./кВ.м/год]	4613,79			

Обоснование вносимых корректировок

Цена предложения

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД март 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Диапазон корректировок составляет: 9-11%. Принимаем равное 9%

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

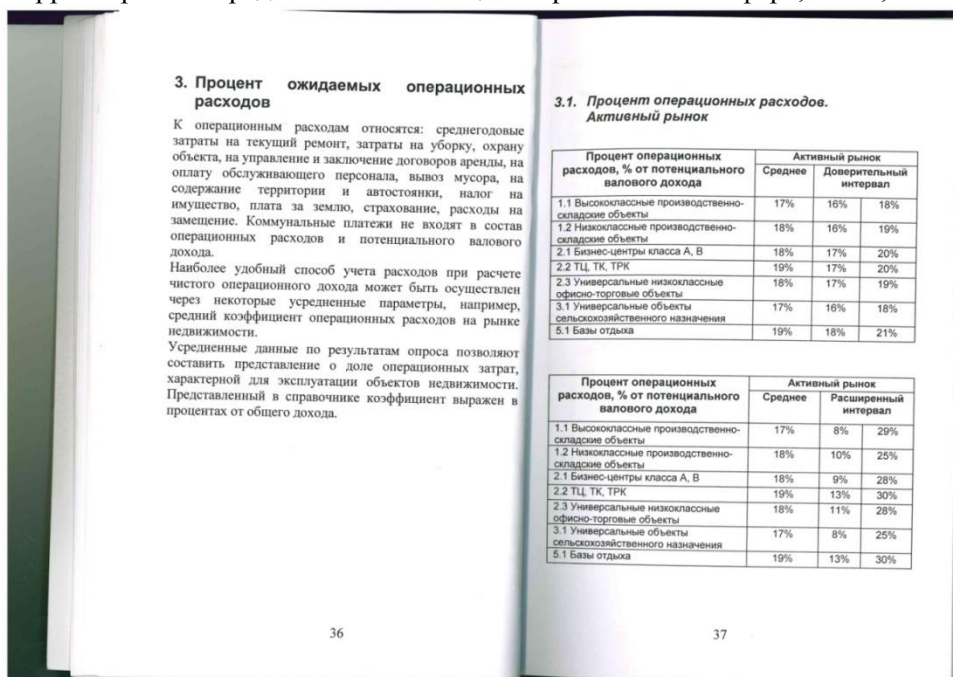
Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%.									
Примечание. В скобках указано среднее значение.									
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Коммунальные платежи и операционные расходы

В арендную ставку объектов аналогов включены коммунальные платежи и операционные расходы, в отличие от объекта оценки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 2, 2017 год, стр.37



Доля коммунальных платежей и операционных расходов равняется среднему значению диапазона: 18%

Расчет корректировки

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная ставка с учетом коммунальных платежей и операционных расходов, руб./кв.м./год	5552,54	5774,64	5552,54
Доля коммунальных платежей и операционных расходов в арендной ставке, %	18%	18%	18%
Коммунальные платежи и операционные расходы, руб./кв.м./год	999,46	1039,44	999,46

4.3.3. Определение величины потенциального и действительного валового дохода

Определения дохода производится при следующих допущениях:

- коэффициент недозагрузки принят равным 1 со слов заказчика помещения сдаются в полном объеме;
- коэффициент недосбора арендной платы по нашим оценкам может составлять 0,95-1,0 (Коэффициент принимаем за 1,00);
- коэффициент использования помещений принят равным 1,00.

4.3.4. Расчет ставки капитализации

Для определения ставки капитализации для объекта в настоящей работе оценщик использовал публикуемую в справочнике информацию.

Ставка капитализации взята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017, стр.96 где:

6.1. Текущая доходность. Активный рынок

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	10,5	11,6
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	10,4	11,5
2.1 Бизнес-центры класса А, В	10,9	10,3	11,4
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	10,6	11,8
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	10,8	11,8
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	9,2	10,6

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	7,0	14,0
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	7,5	13,5
2.1 Бизнес-центры класса А, В	10,9	6,5	13,5
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	6,0	15,0
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	8,0	15,0
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	5,5	13,0

96

Принимается среднее значение ставки капитализации для низкокласных производственно-складских объектов. Ставка капитализации равняется: 10,9%

4.3.5. Расчет текущей стоимости Объекта оценки.

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта по состоянию на дату оценки и приводится в таблицах 15-16.

Таблица 15
Расчет ЧОД для части здания №16

Арендная ставка	P	4613,79
Общая площадь	S	3 166,20
Валовой доход годовой	$P \times S$	14 608 182
Поправка на недозагрузку	%	1
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	14 608 182
Убытки от не платежей	%	1,000
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	14 608 182
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -Р	14 608 182

Таблица 16

Расчет ЧОД для части здания №50

Арендная ставка	P	4613,79
Общая площадь	S	1 249,9
Валовой доход годовой	$P \times S$	5 766 776,12
Поправка на недозагрузку	%	1
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	5 766 776,12
Убытки от не платежей	%	1,000
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	5 766 776,12
Расходы	P	0
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -P	5 766 776,12

Таблица 17

Итоговая стоимость по доходному подходу

Наименование	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	Коэффициент капитализации (Ккап)	Справедливая стоимость (СС) округленно, руб.
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16	14 608 182	10,9%	134 020 018,35
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50	5 766 776,12	10,9%	52 906 202,94
ИТОГО			186 926 221,28

4.4.Определение справедливой стоимости земельного участка

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

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

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

Элемент сравнения	Единиц а измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		6 000 000	140 000 000	3 500 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-180787810	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-178295894	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_5_sotok_himki_vashutinskoe_shosse_2268954805/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		6 000 000	140 000 000	3 500 000
Общая площадь, сот.	сот	20,24;12,03	7	200	5
Цена за ед. площади	руб/сот		857 143	700 000	700 000
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		857 143	700 000	700 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		857 143	700 000	700 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	руб/сот		771428,7	630000	630000
Дата продажи (дата оценки)		март 18	март 18	март 18	март 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		771428,7	630000	630000
Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		771428,7	630000	630000
Местоположение		Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Набережный проезд, 5, Химки, Московская область	мкр. Сходня, Химки, Московская область	Московская область, Химки, Вашутинское шоссе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единиц а измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		771428,7	630000	630000
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	20,24;12,03	7	200	5
Корректировка	%		0%	+6%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		771428,7	667800	630000
Назначение		для строительства и эксплуатации административн о- производственн ых зданий	Промышленные земли	Промышленные земли	Промышленные земли
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		771428,7	667800	630000
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		771428,7	667800	630000
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки	руб/сот		689 742,9		
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м		6 897,43		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД март 2017 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. В связи с тем, что Химки располагаются в непосредственной близости от Москвы, то оценщик брал корректировки для Москвы, так как Химки являются крупным городом. А в справочниках для Московской области указаны данные по городам меньше. Поэтому значения корректировок в Москве брались для объекта в Химках.

Значение скидки на торг по городам

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

март 2017 г.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
	Средние города								
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%.

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на уторгование принята на уровне -10%.

Общая площадь

Объект оценки отличаются площадью от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика недвижимости-2017. Том III. «Земельные участки»/под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017, где:

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	1-2,5	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	2,5-5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	5-10	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	≥10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
		≥10	0,80	0,84	0,91	0,97
						1,00

Таблица 1

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	20,24;12,03	7	200	5
Общая площадь, га	Меньше 1	0,07	2	0,05
Коэффициент	1	1	1,06	1
Корректировка		0%	+6%	0%

Корректировка= C_a/C_o

Операционная аренда

Отсутствует, как и у объектов аналогов. Корректировка равна 0

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в марте 2018 года. Корректировка не требуется.

1	2	3	4	5=4*3
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка
50:10:010302:0053	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	2024	6 897,43	13 960 398,32
50:10:010302:0052	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	1203	6 897,43	8 297 608,29
Итого				22 258 006,61

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий³. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица

	Показатель	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
	достоверность имеющейся информации	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица

Часть здания: корпус №16	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	0,5
Доходный подход	0,5
Затратный подход	Не применялся

Таблица

³ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Часть здания: корпус №50	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	0,5
Доходный подход	0,5
Затратный подход	-

Таблица

Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Таблица

Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Таблица 23

Итоговый результат стоимости объекта оценки

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. округленно
Часть здания: корпус №16	Не применялся	169 517 245,11	134 020 018,35	151 768 631,73	151 800 000
Часть здания: корпус №50	Не применялся	66 919 210,62	52 906 202,94	59 912 706,78	59 900 000
Земельный участок, общей площадью 2024 кв.м	Не применялся	13 960 398,32	Не применялся	13 960 398,32	14 000 000
Земельный участок, общей площадью 1203 кв.м	Не применялся	8 297 608,29	Не применялся	8 297 608,29	8 300 000
Итого				233 939 345,12	234 000 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, составляет, округленно:

234 000 000

(Двести тридцать четыре миллиона) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
Часть здания: корпус №16	151 800 000
Часть здания: корпус №50	59 900 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	14 000 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	8 300 000
Итого	234 000 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки отдельного участка, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой рыночной стоимости.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №254).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

1.1

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

1.2 6.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (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 (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

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

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.