

7. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки - Государственное унитарное предприятие города Москвы «Моссвет»;

Юридический адрес – 123104 г. Москва, ул. Большая Бронная, д.14;

Почтовый адрес - 129626 г. Москва, Кучин пер., дом 8, стр.1;

ОГРН 1027700073081 от 29.07.2002г.

Оценщик, работающий на основании трудового договора:

ФИО: Сабиров Наиль Рустемович;

Местонахождение Оценщика/Почтовый адрес оценщика, номер контактного телефона оценщика, адрес электронной почты оценщика: 420140, г.Казань, ул.Ю.Фучика, д. 90А оф.814; тел.: 8 (843) 209-20-09; oik7@list.ru.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Некоммерческое партнерство СРО "Деловой Союз Оценщиков", 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф. 1. Реестровый номер 1015.

Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний: Диплом Института экономики, управления и права (г. Казань) о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № 162400613563 от 13 февраля 2014 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховое акционерное общество «ВСК», полис №17490В4000110 от 29.11.2017г., действителен с 04.12.2017г. по 03.12.2018г. страховая сумма 3 000 000 рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности с января 2014г.

Организация, с которой Оценщик заключил трудовой договор:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг»

Месторасположение – 420140, г. Казань, ул. Ю. Фучика д.90а (БЦ «Фронт»), 8 этаж, офис 814.

ОГРН – 1057747948158 *Дата* 24.08.2005

Сведения о страховании гражданской ответственности ООО «Оценка и Консалтинг»: Полис №274490В4000090-00005 от 28.06.2017г., срок действия полиса с 03.08.2016 г. по 31.03.2018 г. Страховая сумма 500 000 000 Р (Пятьсот миллионов Р).

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика: Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдены.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иных специалистов к проведению работ не привлекалось.

8. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки

8.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является арендная плата для отдельно стоящего здания по адресу: г. Москва, ул. Веселая, д. 4А, общей площадью 207,1 кв.м.

В таблице ниже представлено подробное описание оцениваемого объекта.

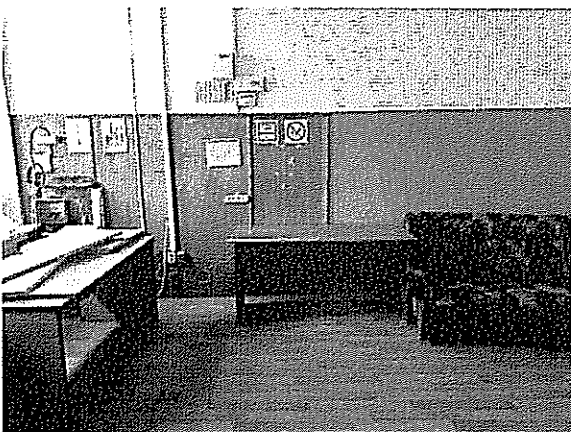
Таблица 3. Характеристики здания ул. Веселая, д. 4А

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Данные характеристик
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип объекта	Нежилое здание
1.2	Этажность	1
1.3	Функциональное назначение здания	Учреждение
1.4	Использование здания на дату оценки	Учреждение
1.5	Год постройки	1960
1.6	Общая площадь объекта, кв.м.	207,1
1.7	Строительный объем, куб.м.	1255
1.8	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	-
	озеленение	Частичное
	покрытие площадки	Асфальтовое
	освещение	На всей территории
	прочие	-
1.9	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Электроснабжение, водопровод, канализация от внутриквартальных сетей, отопление централизованное.
2. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
2.1	Фундамент	Сборные ж/бетон
2.2	Наружные стены	Кирпичные
2.3	Внутренние стены	Кирпичные
2.4	Перекрытия	ж/бетонные плиты
2.5	Кровля	Железная
2.6	Наружная отделка	Расшивка швов
2.7	Внутренняя отделка	Панели ДСП окрашено
3.	Класс конструктивной системы	КС-1
3.1	Класс качества	Standart

Фото объекта оценки

Отдельно стоящее здание по адресу ул. Веселая, д. 4А общей площадью 207,1 кв.м:







8.2. Характеристика местоположения объекта оценки

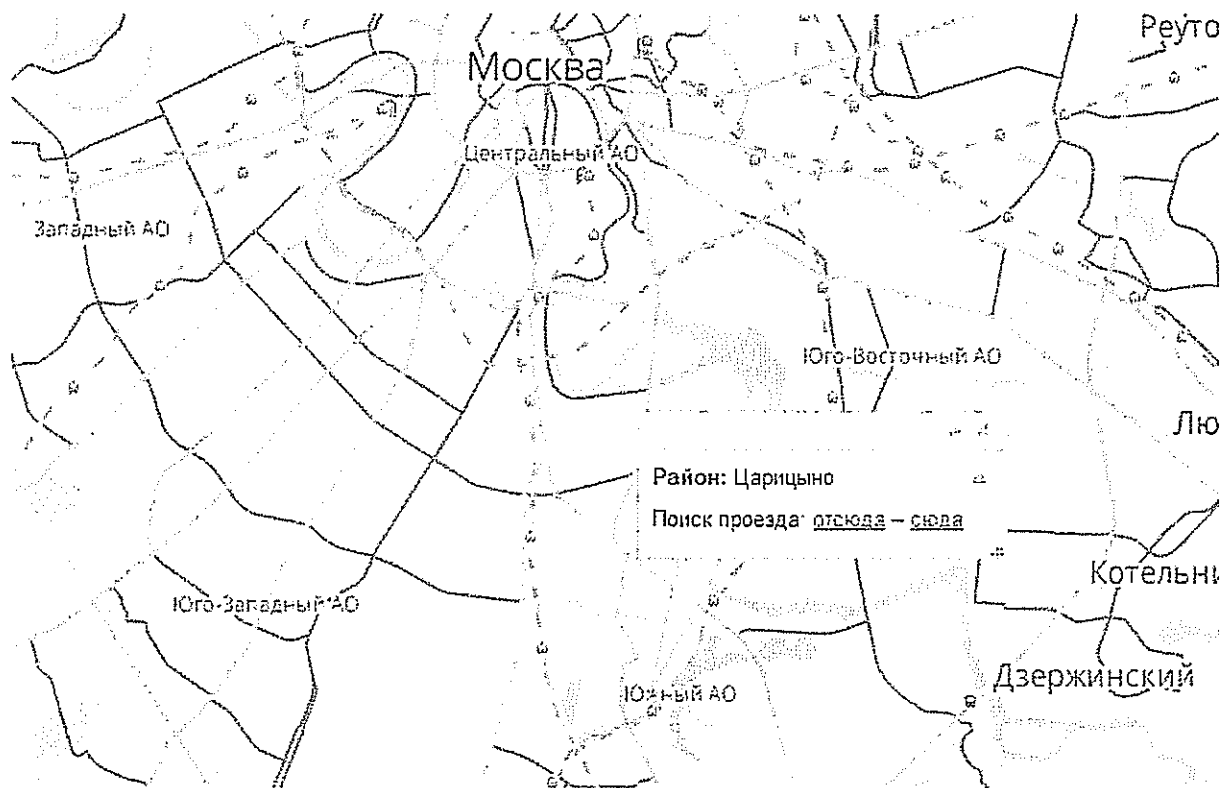


Рисунок 1. Карта района расположения объекта оценки

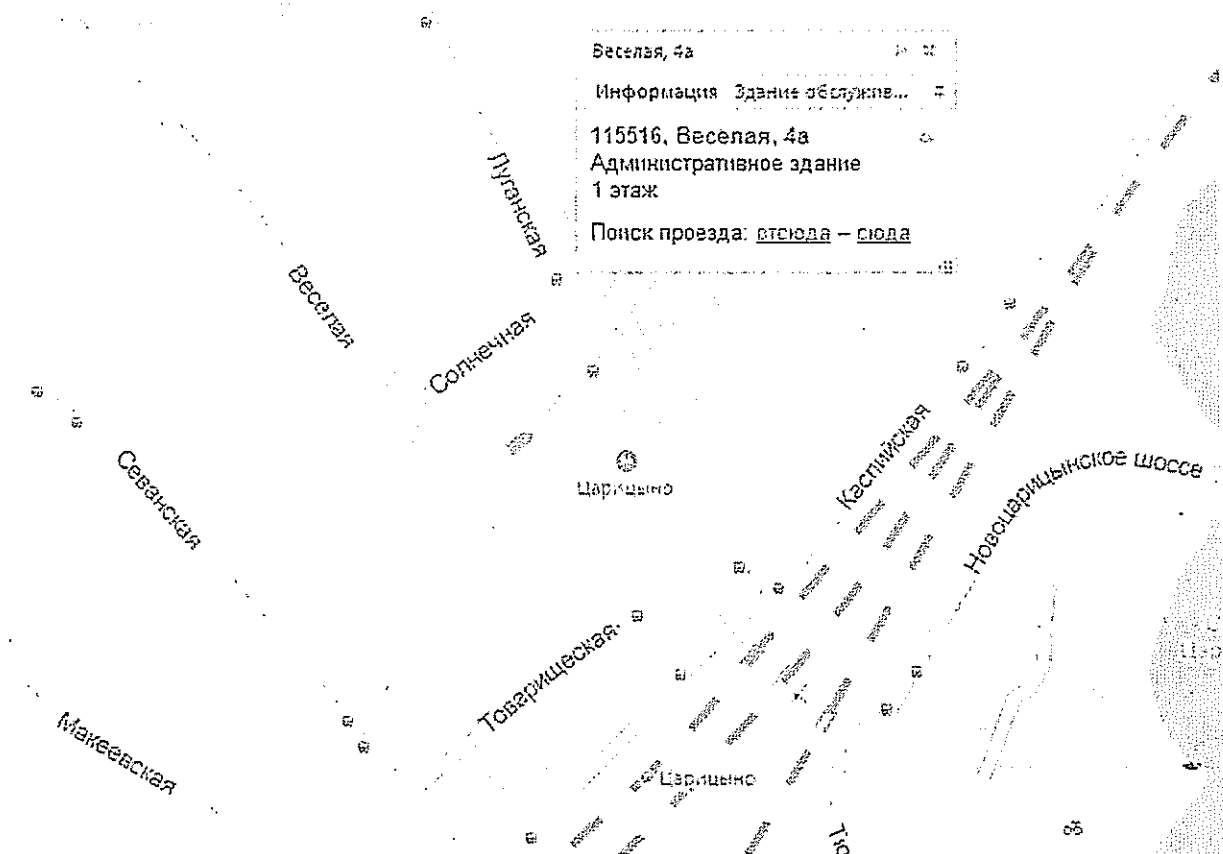


Рисунок 2. Карта локального расположения объекта оценки

В окружении объектов оценки располагаются административные и производственные здания, многоэтажная жилая застройка и т.п.

Пешеходный и автомобильный трафики вдоль объекта оценки оцениваются как среднее.

8.3. Имущественные права и обременения

Объект оценки принадлежит заказчику на праве хозяйственного ведения. Собственником является город Москва.

8.4. Текущее использование объекта оценки

В настоящее время объект используется для офисного назначения.

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

Иных факторов, влияющих на стоимость не выявлено.

8.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НинЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

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

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

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Наилучшим использованием оцениваемого объекта является текущее – под офис.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Экономические и социальные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв 2017 и мартом.

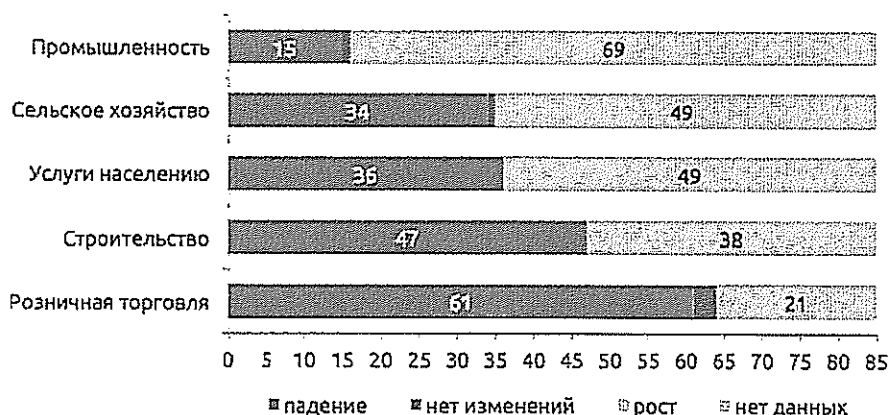
Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время В I квартале 2017 г. более 40% регионов России столкнулись со спадом в сельском хозяйстве и секторе услуг, более 55% – в строительстве, и более 70% – в розничной торговле.

Среди пяти основных секторов экономики регионов России (сельское хозяйство, промышленность, строительство, розничная торговля и платные услуги населению) в I квартале 2017 г. наблюдались разнонаправленные тенденции. По данным Росстата, в целом по России в I квартале 2017 г. в сельском хозяйстве выпуск увеличился на 2,0% в годовом выражении, в промышленности был зафиксирован незначительный рост (+0,1%), а в строительстве, розничной торговле и секторе платных услуг произошел спад (на 4,3%, 1,8% и 0,3% соответственно). Однако во многих субъектах РФ сложилась ситуация, существенно отличающаяся от средней по стране.

Ситуация в пяти секторах экономики регионов

Несмотря на то, что в целом по России выпуск в сельском хозяйстве и промышленности увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в ряде регионов наблюдалась иная ситуация.

Распределение субъектов РФ, продемонстрировавших падение, рост или отсутствие изменений выпуска в основных секторах экономики в I квартале 2017 г. в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты ИКСИ

В сельском хозяйстве, показавшем в целом по стране наиболее высокие темпы роста среди пяти рассматриваемых секторов, в 34 субъектах РФ (или 40,0%) был зафиксирован спад выпуска. Для этих регионов средние темпы падения составили 5,3%. При этом среди них есть и регионы с развитым сельским хозяйством: например, в Астраханской области падение выпуска в сельском хозяйстве составило 0,5% в годовом выражении, в Ростовской области – 1,2%, в Республике Крым – 14,6%.

В промышленности в целом по стране рост выпуска в I квартале 2017 г. оказался близок к нулевой отметке. При этом в 69 регионах России наблюдался рост выпуска, и только в 15 регионах был зафиксирован спад. Высокие темпы роста выпуска в этом периоде были характерны для ряда промышленно развитых регионов, таких как Ярославская область (+26,0% в I квартале 2017 г. в годовом выражении), Калужская область (+13,7%), Московская область (+11,8%) и т.д. Наряду с этим, в отдельных регионах в промышленности наблюдался значительный спад выпуска (в пяти регионах его темпы превысили 10%). Среди этих регионов – г. Москва, где спад выпуска в промышленности составил 16,2%.

В строительстве, испытывающем наиболее глубокий спад среди рассматриваемых секторов экономики, падение объема работ было характерно для 47 регионов из 85 (т.е. для 55,3%), но в 38 регионах наблюдался рост – в основном это регионы Южного и Дальневосточного ФО. Так, в Республике Крым объем строительных работ вырос в I квартале 2017 г. в 4,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2016 г., в Чукотском АО – в 3,3 раза, в Амурской области – на 63,5%. Такие темпы роста связаны в первую очередь с реализацией инфраструктурных проектов.

Наиболее распространенной тенденцией среди регионов РФ стало падение оборота розничной торговли, наблюдавшееся в 61 регионе РФ (71,8% российских регионов). Кроме этого, еще в 3 регионах оборот розничной торговли не изменился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Единственным регионом, показавшим высокие темпы роста, стала Омская область (+10,2%), что в значительной степени связано с эффектом «низкой базы»: в I квартале 2016 г. оборот розничной торговли в этом регионе сократился на 18,8% в годовом выражении.

В секторе платных услуг для населения (более половины объема этих услуг в последние годы приходится на коммунальные услуги, а также услуги транспорта и связи) падение объемов наблюдалось в 36 регионах (42,4% субъектов РФ), а рост объемов предоставления этих услуг наблюдался в 49 субъектах РФ. Наиболее сильное падение объемов услуг населению было характерно для Центрального ФО (-3,7% в годовом выражении), являющегося наиболее населенным среди федеральных округов. В частности, в Москве объем таких услуг в I квартале 2017 г. сократился на 6,7% в годовом выражении. При этом наиболее высокие темпы роста объемов платных услуг населению наблюдались в Южном и Северо-Кавказском ФО (+3,7% и +2,4% соответственно).

Регионы с наихудшей ситуацией в основных секторах экономики

В 10 субъектах РФ (см. табл. 1) ситуация в рассматриваемых секторах экономики была хуже среднего по стране: спад был зафиксирован в 4 секторах из 5. Среди них есть регионы как с промышленной (Волгоградская область, Хабаровский край, Республика Коми), так и с сельскохозяйственной специализацией (Астраханская и Смоленская области, Адыгея). Важно отметить, что во всех этих 10 субъектах РФ наблюдалось значительное падение объемов строительных работ.

Вместе с тем, во всех этих регионах хотя бы один сектор продемонстрировал положительные темпы роста выпуска. В частности, для трех субъектов РФ из этого списка единственным растущим сектором экономики было сельское хозяйство, для четырех – промышленность.

Регионы с наиболее благоприятной ситуацией в основных секторах экономики

В 6 субъектах РФ наблюдался рост во всех пяти рассматриваемых секторах экономики. Это Белгородская, Иркутская, Кемеровская и Псковская области,

Краснодарский край и Республика Дагестан. Еще в 13 субъектах РФ был рост в 4 секторах (см. табл. 2). Среди этих регионов преобладают регионы с сельскохозяйственной специализацией (Краснодарский край, Белгородская область, Мордовия, Ставропольский край и т.д.). Вместе с тем, есть регионы и с промышленной специализацией (Иркутская, Московская, Ярославская область, Приморский край).

Таблица 1. Изменение выпуска основных секторов экономики в регионах РФ, показавших спад в наибольшем числе секторов в I квартале 2017 г. (в % к соотв. периоду пред. года)

Регионы	Сельское хозяйство	Промышленность	Строительство	Розничная торговля	Платные услуги населению
Спад выпуска в 4 секторах экономики					
1 Астраханская область	-0,5	22,2	-39,2	-2,9	-2,9
2 Волгоградская область	5,6	-4,8	-38,0	-1,8	-4,6
3 Ненецкий авт. округ	1,5	-1,7	-5,2	-3,6	-6,9
4 Республика Адыгея	-9,3	-2,4	-42,3	-10,6	3,6
5 Республика Бурятия	-2,3	-39,6	-67,6	-7,6	2,0
6 Республика Карелия	-25,9	0,2	-10,0	-1,3	-2,5
7 Республика Коми	2,0	-10,2	-68,3	-0,8	-6,2
8 Смоленская область	-4,9	0,9	-9,8	-4,1	-4,6
9 Ульяновская область	-3,0	11,6	-30,1	-2,2	-1,3
10 Хабаровский край	-6,1	-0,6	-6,1	1,0	-1,9

Источник: Росстат, расчеты ИКСИ

Таблица 2. Изменение выпуска основных секторов экономики в регионах РФ, показавших рост в наибольшем числе секторов в I квартале 2017 г. (в % к соотв. периоду пред. года)

Регионы	Сельское хозяйство	Промышленность	Строительство	Розничная торговля	Платные услуги населению
Подъем выпуска в 5 секторах экономики					
1 Белгородская область	4,2	4,9	20,9	0,1	0,3
2 Иркутская область	0,7	4,4	1,8	0,1	1,6
3 Кемеровская область	0,7	3,5	18,9	1,3	1,0
4 Краснодарский край	1,5	2,2	21,5	0,4	7,0
5 Республика Дагестан	2,0	29,6	1,4	0,3	1,8
6 Псковская область	30,0	4,9	2,7	1,7	3,2
Рост выпуска в 4 секторах экономики					
7 Республика Мордовия	4,3	20,1	36,8	4,0	-0,5
8 Костромская область	2,3	8,9	-14,7	0,6	0,1
9 Саратовская область	0,5	2,1	20,3	-3,0	0,3
10 Тверская область	19,0	2,2	13,6	-0,3	0,7
11 Московская область	2,7	11,8	-16,3	2,2	0,9
12 Вологодская область	0,3	0,0	в 3,4 р.	-5,4	1,4
13 Ярославская область	6,9	26,0	11,7	-1,7	1,8
14 Еврейская авт. область	38,9	32,4	66,1	-4,8	2,3
15 Ставропольский край	2,8	9,8	-27,9	0,1	2,9
16 Приморский край	8,3	1,5	12,2	-0,3	3,1
17 Республика Алтай	1,0	52,5	11,9	-4,3	3,9
18 Чеченская Республика	-0,2	0,2	56,1	0,7	5,9
19 г. Севастополь	-1,3	10,3	25,6	0,2	21,0

Источник: Росстат, расчеты ИКСИ

Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-июне 2017г.

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % за 2016г. к соответствующему периоду предыдущего года	101,8
Инвестиции в основной капитал		89,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		106,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м		73,4
Оборот розничной торговли		88,8
Объем платных услуг населению		86,8
Индекс потребительских цен		108,3

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника		100,3
---	--	-------

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект недвижимости по своему функциональному назначению относится к сегменту офисной недвижимости.

Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости и основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Исходя из поставленной задачи оценки – определение рыночной стоимости и рыночной арендной платы за объект оценки, анализ производился по двум секторам рынка коммерческой недвижимости – рынку аренды встроенных торговых, производственных и складских помещений.

Анализ цен сделок с объектами недвижимости произвести достаточно затруднительно, поскольку результаты сделок, как правило, закрыты, а сведения мониторинга рынка недвижимости фонда данных кадастровой оценки нецелесообразно использовать в силу их низкой информативности и достоверности.

Анализ цен предложения об аренде помещений выявил несколько предложений, доступных для анализа:

Факторы, оказывающие влияние на величину арендной платы встроенного помещения, в целом, те же, что и факторы, оказывающие влияние на его рыночную стоимость. Это качественные факторы – этаж расположения объекта, наличие отдельного входа и уровень отделки и количественные – площадь и местоположение.

Консалтинговая компания RRG (<http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2017>) в рамках ежемесячного мониторинга предложения коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги сентября 2017 г.

В сентябре 2017 г. в аренду предлагалось 3 366 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 678 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 22%, а по общей площади - на 15%.

Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 18 005 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре снизился на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 1% и составила 312\$/кв.м/год. За год, с сентября 2016 года рублевые ставки уменьшились на 2%, а долларовые снизились на 12%.

Рост объема предложения в сентябре в условиях роста ставок может быть традиционно связан с ростом деловой активности в начале осени.

Рынок в целом					
Показатель	Количество объектов	Общая площадь, кв. м	Средняя ставка, руб./кв.м/год	Средняя ставка, \$/кв.м/год	Средняя ставка, руб./кв.м/мес
Значение	3 366	24 721	1 678	0,5	18 005
К августу 2017	△ -22%	△ -21%	△ -15%	▽ -6%	△ +4%
К сентябрю 2016	△ +23%	△ -8%	△ +5%	▽ -14%	▽ -2%

Рисунок 3. Динамика

Торговая недвижимость

В сентябре 2017 г. на рынке экспонировался 714 объектов общей площадью 208 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 28%, а их общая площадь – на 34%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 44 объекта общей площадью 12 тыс. кв. м, что выше показателя августа на 26% по количеству и на 42% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 2% и составила 57 570 руб./кв. м/год. При этом ставка по давно экспонируемым объектам не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 60 000 руб./кв.м/год в общем объеме предложения выросла с 34 до 38%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в сентябре 2017 г. выросло на 28%, а их общая площадь – на 34%. Объем предложения составил 670 объектов общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 8% и составила 28 895 руб./кв.м/год. При этом доля дорогих объектов со ставками выше 30 000 руб./кв.м/год выросла с 30% до 32%, а ставка по старым объектам так же, как и в центре, осталась на уровне августа.

Судя по уровню изменения ставок как за месяц, так и за год, большую привлекательность обнаруживают торговые объекты за пределами центра, но, в целом, уверенного роста спроса на торговую недвижимость пока не наблюдается.

Торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.

Объем предложения торговых помещений, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины в сентябре 2017 г. по количеству вырос на 36%, а по общей площади - на 35%. Всего экспонировался 277 объектов площадью 60 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 265 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству вырос на 33%, а по общей площади - на 68%. Средняя ставка аренды снизилась на 3% и составила 71 693 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды, в частности, было связано с выходом в сентябре дешевого объекта на Хилковом пер. (215 кв.м, 39 100 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений данного формата за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 37%, а по общей площади - на 34%. Средняя арендная ставка возросла на 13% и составила 33 249 руб./кв.м/год, при этом доля дорогих объектов со ставками выше 35 000 руб./кв.м/год выросла с 27% до 32%.

Офисная недвижимость

В сентябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 24%, а по общей площади на 20% и составил 2 019 объектов общей площадью 839 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 21%, а общая площадь – на 20%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 24 748 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 25%, а по общей площади на 20%, при этом средняя ставка, как и в центре, также осталась на уровне августа и составила 15 847 руб./кв.м/год.

В октябре 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 5%, а по общей площади на 4% и составил 1 918 объектов общей площадью 814 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 1%, а общая площадь – на 3%. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 27 003 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 6%, а по общей площади на 4%, при этом средняя ставка снизилась на 1% и составила 15 800 руб./кв.м/год.

Ставки по офисным объектам в центре за год показали максимальный рост, который превышает уровень инфляции, однако рост ставок осенью практически отсутствует, в связи с чем о тенденции роста спроса на такие качественные помещения говорить сложно.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

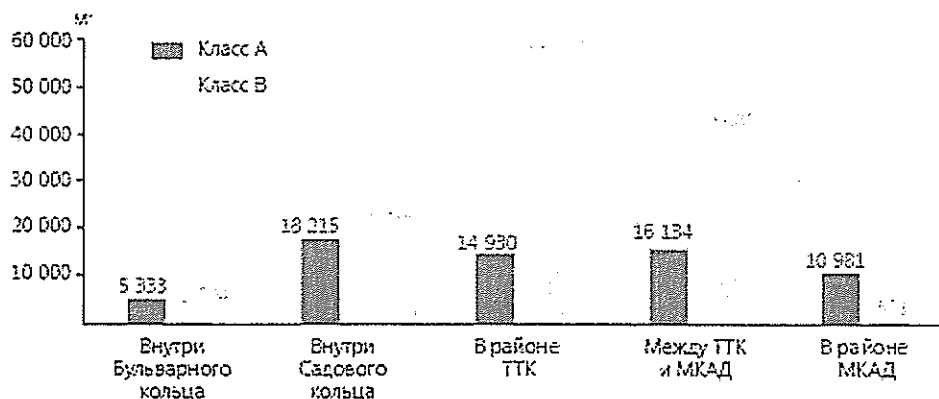


Рисунок 4. Распределение объема сделок по аренде

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 5).

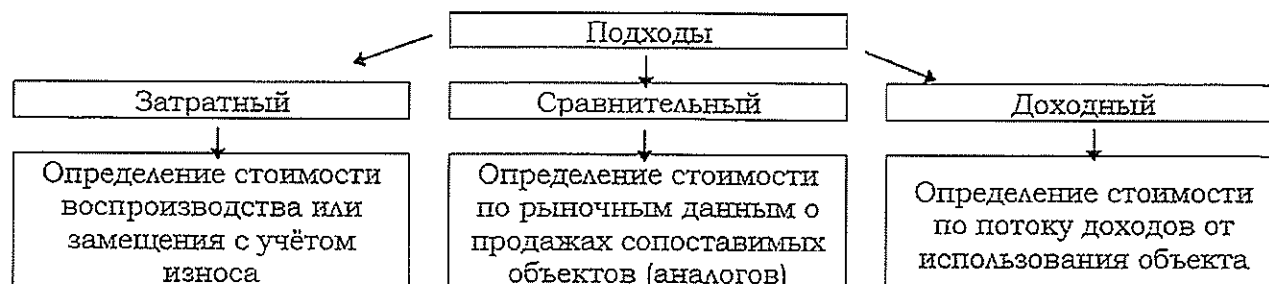


Рисунок 5. Методическая структура определения рыночной стоимости

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

10.3. Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с ФСО-1 статья 11 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Учитывая развитость рынка аренды в данной оценке целесообразно использовать метод сравнения продаж при оценке помещений.

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже объектов, являющимися аналогами оцениваемого.

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках, сходных с оцениваемым объектом. При сравнительном анализе использовались цены предложения на объекты, сопоставимые с объектом оценки.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице:

Таблица 4. Выбранные объекты-аналоги офисных помещений

№пп	Адрес	Описание аналога	Общая площадь, м2	Цена за 1 кв.м. с НДС в год	Цена за 1 кв.м. без НДС в год
1	район Царицыно, Каспийская ул., 22к1с5	В бизнес-центре класса "В", в аренду предлагается офисное помещение площадью 101,2 кв. м. Здание расположено в пешей доступности от метро "Царицыно". На территории имеется развитая инфраструктура и наземный паркинг, 4000 руб. за 1 м/м. Коммерческие условия: 15 677 руб. за кв. м. в год. НДС и коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Помещение готово к въезду.	101.2	15 677	15 677
2	район Царицыно, Каспийская ул., 22к1с5	Бизнес-центр класса В. Сдаётся под офис блок на 3-м этаже площадью 224 кв.м. Стандартная офисная отделка. Центральное кондиционирование, вентиляция. Есть охрана. Договор аренды офиса в рублях. Коммунальные расходы включены. Цена не включает НДС. Каспийская ул., 5 минут пешком от метро Царицыно. ЛОТ 144614	224	15 676	15 676
3	район Царицыно, Каспийская ул., 22к1с5	Сдаются офисные помещения, в Бизнес Центре в 6 минутах ходьбы от метро Царицыно. Свободные площади: 45м2 1-4 этаж. Высота потолков - 2,8 м; Пол: ламинат, потолок: армстронг. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Паркинг, круглосуточно охраняемая территория, видеонаблюдение, пропускная система. ПРЯМАЯ АРЕНДА.	45.0	15 255	15 255
4	район Царицыно, Каспийская ул., 22к1с5	Так как БЦ Каспийская 22 находится в районе с хорошим транспортным сообщением, аренда здесь будет удачным решением для компаний, которые напрямую работают со своими клиентами. Рядом со зданием бизнес-центра Каспийская 22 обустроена наземная охраняемая парковка с возможностью аренды машиномест. В стоимости аренды офиса в Каспийская 22 заложен НДС и коммунальные платежи, за исключением счетчиков.	31.1	18 000	15 385

Таблица 5. Описание выбранных объектов-аналогов

№пп	Функциональное назначение	Тип помещения	Отделка	Наличие отдельного входа	Дата сделки	Источник информации
1	Офис	встроенное помещение	Стандартная отделка, среднее состояние	Нет	дек.17	www.cian.ru
2	Офис	встроенное помещение	Стандартная отделка, среднее состояние	Нет	дек.17	www.cian.ru
3	Офис	встроенное помещение	Стандартная отделка, среднее состояние	Нет	дек.17	www.avito.ru
4	Офис	встроенное помещение	Стандартная отделка, среднее состояние	Нет	дек.17	www.avito.ru