

ООО «АварКом Плюс»

г. Рязань, Ул. Грибоедова, д.58, офис 310  
тел/факс: 8 (4912) 25-65-31, E-mail: [avarcom06@rambler.ru](mailto:avarcom06@rambler.ru)

**ОТЧЕТ № 28-03/2018**

**об оценке рыночной стоимости имущества,**  
**принадлежащего ЗАО «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий»**

Заказчик: ЗАО «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий»  
Исполнитель: ООО «АварКом Плюс»

2018 год

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договора № 28-03/2018 от 28 марта 2018 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «АварКом Плюс», (оценщик) Шипов Андрей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ЗАО «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий», состоящего из следующих объектов:

- Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российской Федерации, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3;

- Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российской Федерации, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ЗАО «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий», определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, составляет (округленно):

**26 921 000 (Двадцать шесть миллионов девятьсот двадцать одна тысяча) рублей.**

в том числе пообъектно:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российской Федерации, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	20 937 000
Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российской Федерации, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	5 984 000
<b>Итого</b>	<b>26 921 000</b>

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по проведению оценки, настоящему отчету об оценке или суждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением  
директор ООО «АварКом Плюс»  
(оценщик)

Шипов Андрей Владимирович



## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b>	2
<b>ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»</b>	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	8
1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
<b>ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»</b>	10
2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3)	10
2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ	15
2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ	15
<b>ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»</b>	16
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)	16
3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	16
3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ)	18
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
3.2.1. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	28
3.2.2. ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	31
3.2.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	32
3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11а ФСО №7)	34
<b>ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»</b>	35
4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	35
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	36
4.3. ДАТА ОЦЕНКИ	37
4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ	37
<b>ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА»</b>	37
5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ	37
5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)	39
5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
<b>ЧАСТЬ 6. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7)»</b>	41
<b>ЧАСТЬ 7. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (пп.15-17 ФСО №1, п.23 ФСО №7)»</b>	47
<b>ЧАСТЬ 8. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.VIII ФСО №7)»</b>	61

<b>ЧАСТЬ 9. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» -----</b>	<b>65</b>
<b>ЧАСТЬ 10. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ» -----</b>	<b>66</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ -----</b>	<b>67</b>

**ЧАСТЬ 1. «ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ»**  
**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Номер Отчета об оценке (последовательный номер Отчета)	<b>28-03/2018</b>	
Основание для проведения оценки	Договор № 28-03/2018 от 28 марта 2018 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества между ООО «АварКом Плюс» и ЗАО «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий»	
Дата оценки:	30.03.2018 г. <i>Обоснование дат оценки приведено в разделе 4.3. данного отчета.</i>	
Сроки проведения оценки:	с 28 марта 2018 года по 30 марта 2018 года	
Дата составления Отчета:	30 марта 2018 года	
Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки.	
	<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3		20 937 000
Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3		5 984 000
	<b>Итого</b>	<b>26 921 000</b>

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки:</b>	<p><b>Имущество, принадлежащее ЗАО «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий», состоящее из следующих объектов:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3;</li> <li>- Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3</li> </ul>
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Право собственности
<b>Субъект права</b>	Закрытое акционерное общество «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий»: 214000, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д.3, ОГРН 1076731001038 от 25 января 2007 г., ИНН 6730067834
<b>Обременения</b>	Приведены в Разделе 2.3 настоящего Отчета
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности, без обременений и ограничений
<b>Цель и задачи (предполагаемое использование результатов) оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Результат оценки не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта оценки
<b>Вид стоимости объекта оценки:</b>	<p><b><u>Рыночная стоимость.</u></b></p> <p>Определение вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255., а также подробно описано в разделе 3.2 настоящего Отчета «Определение вида оцениваемой стоимости»</p>
<b>Дата оценки:</b>	30 марта 2018 года
<b>Сроки проведения оценки:</b>	с 28 марта 2018 года по 30 марта 2018 года
<b>Дата составления Отчета:</b>	30 марта 2018 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Приведены в Разделе 1.5 настоящего Отчета

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ООО «АварКом Плюс»

*Оценщики, участвовавшие в выполнении работ по настоящему договору:*

**Шипов Андрей Владимирович:**

- является членом некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», адрес: г.Москва, Ленинградский пр-т, д. 74 А. Свидетельство №1206 от 17.12.2007г.;
- внесен в реестр оценщиков-членов некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОc») зарегистрирована Федеральной регистрационной службой («Росрегистрация») 28 июня 2007 года за №0001;
- имеет высшее образование,
- диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718485, выданный «Институтом профессиональной оценки» 2004 г.;
- повышение квалификации – свидетельство № 2738 от 30 июня 2013 г., выданное Московским государственным университетом технологий и управления по программе «Оценочная деятельность»;
- гражданская (профессиональная) ответственность оценщика Шипова А.В. застрахована в АО «АльфаСтрахование» - полис № 6491R/776/00092/7 от 06.12.2017 г. срок действия с 10.12.2017 г. по 09.12.2018 г., страховая сумма 300 000 рублей;
- стаж работы в оценочной деятельности – 13 лет;
- Заключен трудовой договор № 01 от 28.03.2012г. с ООО «АварКом Плюс»;
- Место нахождения оценщика: 390000, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 58, оф.310.

<i>Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АварКом Плюс»</b>
<i>Краткое наименование:</i>	<b>ООО «АварКом Плюс»</b>
<i>Основной государственный регистрационный номер юридического лица (ОГРН), дата присвоения:</i>	1156234003609, 28.03.2012г.
<i>ИНН/КПП</i>	<b>6234101580 / 623401001</b>
<i>p/c:</i>	№ 40702810800010004136 Прио-Внешторгбанк (ОАО) г. Рязань, БИК 046126708 ; кор.счет 3010181050000000708, ИНН 6399701779
<i>Юридический адрес:</i>	390000, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 58, оф.310
<i>Контактная информация юридического лица:</i>	тел/факс: 8 (4912) 25-65-31, E-mail: avarcom06@rambler.ru
<i>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты:</i>	<i>Не привлекались.</i>

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

<b>Собственник</b>	Закрытое акционерное общество «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий»: 214000, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д.3, ОГРН 1076731001038 от 25 января 2007 г., ИНН 6730067834
<b>Заказчик</b>	Закрытое акционерное общество «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий»: 214000, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д.3, ОГРН 1076731001038 от 25 января 2007 г., ИНН 6730067834

#### 1.5. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и предполагаемым использованием результатов оценки Объекта. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта (наличие химического, радиационного загрязнения и т. д.). Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.

Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Оценщику не вменяется в обязанность доказывать существующие в отношении Объекта права.

Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Ни заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости Объектов оценки является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки).

Оценка объекта недвижимости производится без учета существующих обременений.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

## 1.6. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **Шипов А.В.** – оценщик, член некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Свидетельство №1206 от 17.12.2007 года выполнивший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

- ✓ утверждения, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- ✓ анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- ✓ у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- ✓ оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- ✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ✓ анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, Национальному кодексу этики оценщиков Российской Федерации, Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», другим действующими законодательными актами РФ.
- ✓ мною была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта.

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями *Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*.

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г №611;
5. федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г №328.

***Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.***

Отчет об оценке составлен также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАО» от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Партнерства НП «СМАО». Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

***Использование данных стандартов обусловлено тем, что оценщик, подписавший данный Отчет, внесен в реестр оценщиков-членов некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой («Росрегистрация») 28 июня 2007 года за №0001.***

Для целей настоящего Отчета, определенных заданием на оценку, применяется вид стоимости ***«Рыночная стоимость объекта оценки»***. Согласно *федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (п.6.)* понятие рыночной стоимости установлено *Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*.

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».<sup>1</sup>

## ЧАСТЬ 2. «ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

### 2.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАБОТЕ ПРИВЕДЕНА НИЖЕ:*

№ п/п	Наименование документа, серия и/или номер документа, дата выдачи документа
1	Перечень объектов оценки
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №67/000/011/2018-1701 от 20.03.2018 г.

### 2.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (п.5, п.12 ФСО №3).

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (приведены в приложении). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлтерских компаний.

Поскольку полученные в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, оценщик полагает, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Оценщик полагает, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью с представителями риэлтерских компаний в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### 2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Технические характеристики оцениваемых объектов приведены в соответствии с результатами личного осмотра, данными, предоставленными Заказчиком для проведения оценки.

**Характеристики объекта (Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3).**

Характеристика	Значение	Источник информации
Год постройки	1981	Информация Заказчика
Тип объекта	Часть помещений	Информация Заказчика
Общая площадь объекта, кв.м	476	Информация Заказчика
Местоположение	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Информация Заказчика, данные росреестра
Кадастровый (условный) номер объекта, частью которого является оцениваемый объект	67:27:0020614:208	Информация Заказчика, данные росреестра
Назначение объекта недвижимости	Нежилое помещение	Информация Заказчика, данные росреестра
Разрешенное использование	Административное	Личные выводы оценщика, информация Заказчика
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению	Личные выводы оценщика, информация Заказчика
Этажность	5 – объект оценки 5-9, подвал (объект, частью которого является объект оценки)	Личные выводы оценщика, информация Заказчика
Фундамент	Железобетонный	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Стены, перегородки	Кирпичные	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Перекрытия	Железобетонные	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Крыша	Совмещенная с перекрытием рулонная	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Внутренние инженерные устройства	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Уровень транспортной доступности	Хороший, к объекту проложена асфальтовая дорога	Результаты осмотра, личные выводы оценщика

**Характеристики объекта (помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3).**

Характеристика	Значение	Источник информации
Год постройки	1981	Информация Заказчика
Тип объекта	Часть помещений	Информация Заказчика
Общая площадь объекта, кв.м	145,3	Информация Заказчика
Местоположение	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Информация Заказчика, данные росреестра
Кадастровый (условный) номер объекта, частью которого является оцениваемый объект	67:27:0020614:208	Информация Заказчика, данные росреестра

Характеристика	Значение	Источник информации
Назначение объекта недвижимости	Нежилое помещение	Информация Заказчика, данные Росреестра
Разрешенное использование	Административное	Личные выводы оценщика, информация Заказчика
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению	Личные выводы оценщика, информация Заказчика
Этажность	7 – объект оценки 5-9, подвал (объект, частью которого является объект оценки)	Личные выводы оценщика, информация Заказчика
Фундамент	Железобетонный	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Стены, перегородки	Кирпичные	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Перекрытия	Железобетонные	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Крыша	Совмещенная с перекрытием рулонная	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Внутренние инженерные устройства	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Результаты осмотра, личные выводы оценщика
Уровень транспортной доступности	Хороший, к объекту проложена асфальтовая дорога	Результаты осмотра, личные выводы оценщика

***Назначение и сервисуты:***

***Назначение:*** Текущее использование соответствует назначению.

***Сервисуты:*** не установлены.

***Местоположение и окружение:***

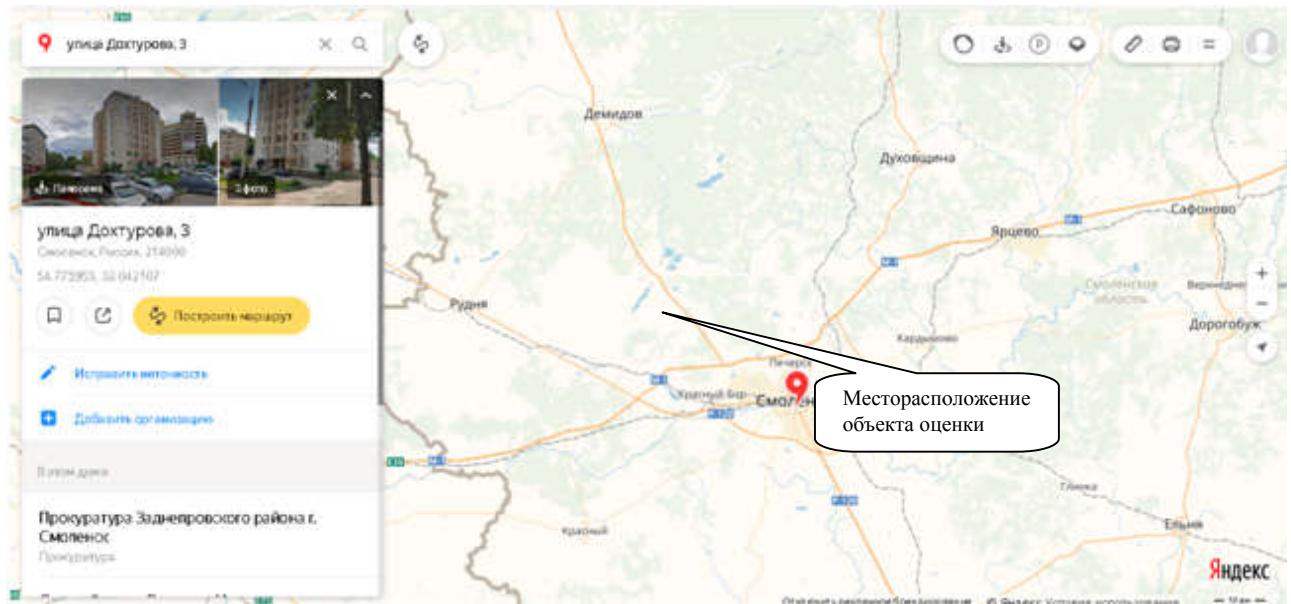


Рис.1. Район расположения объектов оценки на карте г. Смоленск (г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3).<sup>2</sup>

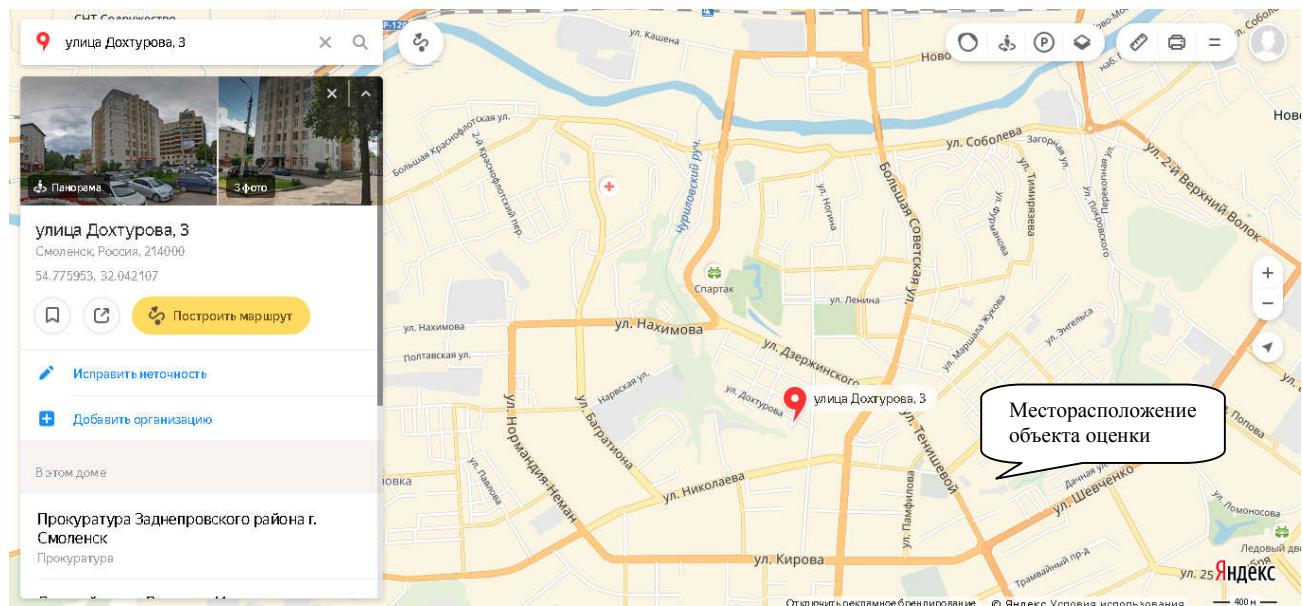


Рис.2. Район расположения объектов оценки на карте г. Смоленск (г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3).<sup>3</sup>

В районе расположения объектов оценки преобладают объекты городской инфраструктуры. Объекты оценки являются частью здания, которое расположено в центрально части областного центра (г. Смоленск)

<sup>2</sup>[https://yandex.ru/maps/12/smolensk/?source=wizgeo&utm\\_source=serp&l=map&utm\\_medium=maps-desktop&mode=search&ol=geo&ouri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fl%3D32.042%252C54.776%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25BC%25D0%25D0%25BE%25D0%25BB%25D0%25B5%25D0%25BD%25D1%2581%25D0%25B9%25BA%252C%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%2520%25D0%2594%25D0%25BE%25D1%2585%25D1%2582%25D1%2583%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%2520&ll=32.026807%2C54.824373&z=11](https://yandex.ru/maps/12/smolensk/?source=wizgeo&utm_source=serp&l=map&utm_medium=maps-desktop&mode=search&ol=geo&ouri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fl%3D32.042%252C54.776%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25BC%25D0%25BE%25D0%25BB%25D0%25B5%25D0%25BD%25D1%2581%25D0%25B9%25BA%252C%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%2520%25D0%2594%25D0%25BE%25D1%2585%25D1%2582%25D1%2583%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%2520&ll=32.026807%2C54.824373&z=11)

<sup>3</sup>[https://yandex.ru/maps/12/smolensk/?source=wizgeo&utm\\_source=serp&l=map&utm\\_medium=maps-desktop&mode=search&ol=geo&ouri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fl%3D32.042%252C54.776%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25BC%25D0%25D0%25BE%25D0%25BB%25D0%25B5%25D0%25BD%25D1%2581%25D0%25B9%25BA%252C%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%2520%25D0%2594%25D0%25BE%25D1%2585%25D1%2582%25D1%2583%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%2520&ll=32.026807%2C54.824373&z=11](https://yandex.ru/maps/12/smolensk/?source=wizgeo&utm_source=serp&l=map&utm_medium=maps-desktop&mode=search&ol=geo&ouri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fl%3D32.042%252C54.776%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25BC%25D0%25D0%25BE%25D0%25BB%25D0%25B5%25D0%25BD%25D1%2581%25D0%25B9%25BA%252C%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%2520%25D0%2594%25D0%25BE%25D1%2585%25D1%2582%25D1%2583%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%2520&ll=32.026807%2C54.824373&z=11)

### **Сведения об износах и устареваниях помещений.**

Под **физическим износом** конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта недвижимости в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении оцениваемых объектов недвижимости не выявлены признаки функционального и внешнего износов.

Физический износ зданий соответствует естественному износу для зданий и сооружений данного возраста и условий эксплуатации. При оценке технического состояния объекта оценки использовано учебно-методическое пособие «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона. (М. ИПО, 2000 г.).

Состояние основных конструктивных элементов оцениваемых помещений можно характеризовать представлено ниже

<b>Наименование</b>	<b>Состояние конструктивных элементов уровень отделки</b>
Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Удовлетворительное, хорошее, помещения пригодны для эксплуатации по назначению
Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Удовлетворительное, хорошее, помещения пригодны для эксплуатации по назначению

Факторы функционального и внешнего износов не выявлены.

## 2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

Наименование	Собственник (право собственности)	Источник информации
Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Закрытое акционерное общество «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий»: 214000, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д.3, ОГРН 1076731001038 от 25 января 2007 г., ИНН 6730067834	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №67/000/011/2018-1701 от 20.03.2018 г.
Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Закрытое акционерное общество «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий»: 214000, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д.3, ОГРН 1076731001038 от 25 января 2007 г., ИНН 6730067834	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №67/000/011/2018-1701 от 20.03.2018 г.

## 2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМЕЮЩИХСЯ ОБРЕМЕНЕНИЯХ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование	Обременение	Источник информации
Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №67/000/011/2018-1701 от 20.03.2018 г.
Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №67/000/011/2018-1701 от 20.03.2018 г.

Учитывая цель оценки и предполагаемое использование, права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – **«Право собственности, без обременений и ограничений»**.

### ЧАСТЬ 3. «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.83 ФСО №3, пп. 10,11 ФСО №7)»

#### 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА (п.11а ФСО №7)

##### 3.1.1. КРАТКИЙ АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В 2016 году, по данным Росстата, ВВП России снизился в годовом выражении на 0,2%. Таким образом, экономический спад продолжается второй год подряд, но в 2016 году произошло его замедление. С одной стороны, это свидетельствует об адаптации экономики к новым условиям в условиях санкций, с другой стороны, дает основания полагать, что в 2017 году можно надеяться на рост.

По итогам 2016 года в РФ промышленное производство выросло. Позитивная динамика зафиксирована в 65 регионах, что на 15 регионов больше, чем в прошлом году. Наиболее стабильные показатели промышленного производства фиксируются в Московской области, Ненецком автономном округе, г. Санкт-Петербург и в Республике Татарстан. В перечисленных регионах в каждом месяце 2016 года отмечался рост промышленного производства.

Падение в сфере строительства в 2016 году продолжилось, но темпы падения снизились. По итогам 2016 года объем работ по виду деятельности «Строительство» в России снизился по сравнению с предыдущим годом на 4,3%. При этом в 40 регионах зафиксирован рост объема работ в строительстве. Лидерами по темпам роста стали Республика Крым и г. Севастополь.

В 2016 году продолжилось сокращение в сфере розничной торговли. По итогам года сокращение оборота розничной торговли по стране в целом составило 5,2%. Оборот розничной торговли вырос только в 8 регионах.

Реальные денежные доходы населения продолжили снижение, причем темпы падения по итогам одиннадцати месяцев 2016 года повысились. Реальные доходы в январе-ноябре 2016 года выросли только в 6 субъектах РФ, при этом ни в одном из них рост не превысил 10%.

В четвертом квартале 2016 года в РФ отмечено сокращение уровня безработицы. В октябре-декабре 2016 года безработица в стране была на уровне 5,4%, что на 0,3 процентных пункта ниже, чем за аналогичный период 2015 года. Уровень безработицы снизился в 51 регионе.

По итогам 2016 года долговая нагрузка на бюджеты регионов сократилась. Соотношение госдолга субъектов РФ и собственных доходов за 2016 год снизилось по сравнению с 2015 годом на 2,7 процентных пункта, и составило 33,8%. Сокращение долговой нагрузки произошло в 63 субъектах РФ<sup>4</sup>.

##### Основные экономические и социальные показатели РФ

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно	
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к 2014г.
						декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	85880,6 <sup>1)</sup>	99,8 <sup>1)</sup>				97,2	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4		100,4	107,8	95,9	95,8
Индекс промышленного производства		101,1		103,2	107,4	96,6	95,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5626,0	104,8	230,1	103,4	42,2	102,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5181,5	101,8	474,0	103,2	104,0	100,2	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7
Объем услуг связи, млрд.рублей	1730,2	96,2	149,4	97,5	100,3	99,6 <sup>2)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	28137,1	94,8	2899,2	94,1	118,3	90,0	85,9
							120,5

<sup>4</sup> [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно	
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к
				декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.	декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8377,8	99,7	764,0	99,9	104,2	98,0 <sup>2)</sup>	97,0 <sup>2)</sup> 106,1
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	422,8 <sup>3)</sup>	86,6 <sup>4)</sup>	44,2 <sup>3)</sup>	105,5 <sup>5)</sup>	102,2 <sup>6)</sup>	65,8 <sup>4)</sup>	70,0 <sup>5)</sup> 95,4 <sup>6)</sup>
в том числе: экспорт товаров	250,7	80,2	26,6	104,9	107,0	68,2	69,2 94,2
импорт товаров	172,1	98,1	17,5	106,4	95,7	61,9	71,3 97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1 <sup>7)</sup>	97,7 <sup>8)</sup>				90,4 <sup>8)</sup>	
Индекс потребительских цен		107,1		105,4	100,4	115,5	112,9 100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		107,4	100,6	112,4	110,7 97,8
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>9)</sup>		94,1		93,9	150,5	96,8 <sup>2)</sup>	104,9 <sup>2)</sup> 150,6
Среднемесячная начисленная заработка работников организаций <sup>9):</sup>							
номинальная, рублей	36703	107,7	47054	107,9	130,0	105,1 <sup>2)</sup>	103,4 <sup>2)</sup> 130,2
реальная		100,6		102,4	129,5	91,0 <sup>2)</sup>	91,6 <sup>2)</sup> 129,2
Общая численность безработных, млн.человек	4,2 <sup>10)</sup>	99,5	4,1	92,7	99,7	107,4 <sup>2)</sup>	109,4 <sup>2)</sup> 99,8
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0 <sup>10)</sup>	98,8	0,9	89,4	105,5	109,2 <sup>2)</sup>	112,5 <sup>2)</sup> 106,4

1) *Первая оценка.*  
2) *Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.*  
3) *Данные за январь-ноябрь 2016г. и ноябрь 2016г. соответственно.*  
4) *Январь-ноябрь 2016г. и январь-ноябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*  
5) *Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*  
6) *Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.*  
7) *Данные за январь-сентябрь 2016 года.*  
8) *Январь-сентябрь 2016г. и январь-сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.*  
9) *Данные за периоды 2016г. - оценка.*  
10) *В среднем за месяц.*

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2018 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕ-ПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2018 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля<sup>5</sup>.

### **3.1.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА, КРАТКИЙ АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕГИОНА (СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ)**

#### **Географическое положение района местонахождения объекта оценки.**

Область, в современном понимании, образована 27 сентября 1937 года. Сегодня ее площадь составляет 49786 кв. км. Протяженность области с запада на восток по параллели г. Гагарина - 280 км, с севера на юг по меридиану г. Рославля - 250 км. Почти целиком область расположена на Смоленско-Московской возвышенности, на западе Восточно-Европейской равнины. В центре и на востоке преобладают возвышенности, расчлененные глубоко врезанными речными долинами. Средняя высота поверхности около 220 метров над уровнем моря.

Возвышенности пересечены множеством рек и небольших речек (общее число последних - 1149). 60 процентов территории омывается реками Днепровской системы (Днепр и истоки свои берет здесь - в Сычевском районе, его главные притоки - Сож, Десна), 25 процентов - бассейном Волги (Угра, Вазуза), 15 процентов - бассейном Западной Двины. Около 50 смоленских озер имеют ледниковое происхождение.

Некогда всю территорию Смоленщины покрывали леса, сейчас они занимают около одной пятой площади. Чередование лесов и открытых пространств на холмах и в долинах рек создает пейзажи неповторимого очарования.

Климат умеренно-континентальный. Лето теплое (средняя температура июля - 17-18 градусов Цельсия), зима - умеренно холодная (средняя температура января - минус 8,5). Годовое количество осадков колеблется от 530 до 650 мм.

В недрах Смоленской области залегает целый ряд полезных ископаемых. Среди них: низкокалорийные бурые угли (запасы до 1,5 млрд. тонн), торф (запасы около 450 млн. тонн), ряд месторождений строительных материалов (глины, суглинки, доломиты, мел, мергель, известняки и др.). Открыты и широко используются запасы сульфатно-кальциево-магниевых минеральных вод. В озерах области имеются значительные запасы сапропелей (более 150 млн. куб. метров).

Область расположена в зоне смешанных лесов. Общая площадь земель лесного фонда составляет 2093,9 тыс. га., в том числе в ведении государственных органов лесного хозяйства находится 1000,2 тыс. га. Средний возраст насаждений 44 года.

Большое значение придается развитию природных (национальных) парков, которые созданы в целях охраны ландшафтов и уникальных природных комплексов. На территории области образован национальный парк "Смоленское Поозерье" площадью 146,2 тыс. га, из них 112,5 тыс. га леса.

Земельный фонд Смоленской области составляет 4977,9 тыс. га.

Животный мир области отличается богатством и разнообразием. На ее территории обитают 55 видов млекопитающих, около 260 видов птиц, 40 видов рыб. В лесах широко распространены зайцы, белки, лисы, кабаны, лоси, волки, встречаются медведи, рыси, куницы, ласки, горностаи. Реки и озера богаты щукой, судаком, лещом, окунем, налином, другими видами рыб. Все это создает предпосылки для перспективной организации спортивной охоты, рыболовства, кратковременного отдыха<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

<sup>6</sup> [https://www.admin-smolensk.ru/our\\_region/geograficheskoe\\_polozhenie/](https://www.admin-smolensk.ru/our_region/geograficheskoe_polozhenie/)

### Социально-экономическое развитие Смоленской области в 2017 году<sup>7</sup>.

Социально-экономическое развитие региона в январе-июне 2017 года характеризуется отрицательной динамикой индекса промышленного производства, индекса производства продукции сельского хозяйства, объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», строительства жилых домов, индекса инвестиций в основной капитал, оборота розничной торговли, объема платных услуг населению. За январь-июнь 2017 года увеличился размер среднемесячной начисленной заработной платы<sup>8</sup>.

#### Промышленное производство

В январе-июне 2017 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с январем-июнем 2016 года составил 99,3%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в январе-июне 2017 года по четырем видам экономической деятельности составил 111681,3 млн. рублей. Структура промышленности области представлена основными видами экономической деятельности в сфере промышленного производства:

Вид экономической деятельности	Доля в общем объеме отгруженной продукции промышленности области,
Добыча полезных ископаемых	0,4
Обрабатывающие производства	73,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	24,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1,7
<b>Всего</b>	<b>100</b>

Перечень наиболее крупных предприятий, определяющих развитие соответствующих отраслей

<i>Производство пищевых продуктов включая напитки, и табака</i>	
<b>ООО «Промконсервы»</b>	Производство молочных и овощных консервов
<b>ООО «Варница»</b>	Производство пива и безалкогольных напитков
<b>СОАО «Бахус»</b>	Производство алкогольной продукции
<b>ООО «Гагарин-Останкино»</b>	Производство продуктов из мяса, мяса птицы, мясных субпродуктов
<b>ОАО «Хлебопек»</b>	Производство хлеба и хлебобулочных изделий
<b>ОАО «Сафоновохлеб»</b>	Производство хлеба, хлебобулочных и кондитерских изделий
<b>ОАО «Смоленский комбинат хлебопродуктов»</b>	Производство комбикормов для животных
<b>ООО «Грейнлюкс»</b>	Переработка масличных культур (рапс, подсолнечник, соевые бобы)
<b>ООО «КРОЛЬ и К»</b>	Производство и переработка мяса кролика
<b>ОАО «Сафоновомясопродукт»</b>	Производство и переработка мяса
<i>Текстильное и швейное производство</i>	
<b>ООО «РозТех»</b>	Производство женского нижнего белья, купальников, домашней и пляжной одежды
<b>ООО «Вяземский льнокомбинат»</b>	Производство льняной пряжи, парусины (брезента), суровых тканей, ватина
<b>ООО «Ярцевский хлопчатобумажный комбинат»</b>	Товарная пряжа, ткани хлопчатобумажные: фланель, бязь, сувенирные ткани, двунитка, махровые изделия, швейные изделия
<b>ООО «Фабрика «Шарм»</b>	Производство верхней трикотажной одежды
<b>ЗАО «Смоленская чулочная фабрика»</b>	Производство чулочно-носочных изделий
<b>ООО «Вяземская швейная фабрика»</b>	Производство спецодежды
<b>ООО «Починковская швейная фабрика»</b>	Производство спецодежды
<b>ЗАО Сафоновская швейная фабрика «Орел»</b>	Производство спецодежды
<i>Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви</i>	
<b>ООО «Вяземское кожевенное производство ЛТ»</b>	Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви

<sup>7</sup> [http://econsmolensk.ru/temp/upload/file/Monitoring\\_sotsialnoe%60konomicheskogo\\_razvitiya\\_Smolenskoy\\_o\\_189563863358aa93182850f9.71776877.pdf](http://econsmolensk.ru/temp/upload/file/Monitoring_sotsialnoe%60konomicheskogo_razvitiya_Smolenskoy_o_189563863358aa93182850f9.71776877.pdf)

<sup>8</sup> <http://docplayer.ru/57534982-Socialno-ekonomiceskoe-razvitiye-smolenskoy-oblasti-v-yanvare-i-yune-2017-goda.html>

<b>ОАО «Смоленская обувная фабрика»</b>	Производство обуви
<b>ООО «Роствест»</b>	Производство обуви
<b><i>Обработка древесины и производство изделий из дерева</i></b>	
<b>ООО «Игоревский деревообрабатывающий комбинат»</b>	Производство шлифованных и ламинированных древесно-стружечных плит
<b>ООО «ЭГГЕР ДРЕВПРОДУКТ ГАГАРИН»</b>	Производство древесно-стружечных и ламинированных древесно-стружечных плит
<b>ООО «Сафоновский Леспромхоз»</b>	Пиломатериалы, доска необрезная березовая
<b><i>Целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность</i></b>	
<b>Филиал «Смоленский полиграфический комбинат» ОАО «Издательство «Высшая школа»</b>	Выпуск полиграфической продукции широкого ассортимента: книги, брошюры, газеты, журналы, плакаты
<b>ООО «Принт-Экспресс»</b>	Выпуск полиграфической продукции
<b><i>Химическое производство</i></b>	
<b>ПАО «Дорогобуж»</b>	Производство минеральных удобрений, амиака технического, пищевой углекислоты, слабой азотной кислоты, пористой аммиачной селитры
<b>ООО «Полимерпласт»</b>	Производство пластиката поливинилхлоридного
<b>ООО «КОЛТЕК-спецреагенты»</b>	Производство спецреагентов, эпоксидных смол, эмульгаторов
<b><i>Производство резиновых и пластмассовых изделий</i></b>	
<b>ОАО «Авангард»</b>	Производство крупногабаритных изделий из стеклопластика, а также продукции из пластмасс и резины
<b>ООО «Лава»</b>	Производство упаковочной пленки (страйч-пленки)
<b>ООО «Декопласт»</b>	Производство подоконников, пластиковых панелей, плинтусов
<b>ООО «Десногорский полимерный завод»</b>	Производство высококачественных полимерных пленок
<b>ООО «Полимер»</b>	Производство полимерной пленки
<b>ООО «Смит-Ярцево»</b>	Производство труб, фасонных изделий и комплектующих для теплоизолированных трубопроводов
<b><i>Производство прочих неметаллических минеральных продуктов</i></b>	
<b>АО «Ситалл»</b>	Производство тары стеклянной для пищевых жидкостей и парфюмерно-косметической продукции
<b>ООО «Гнездово»</b>	Производство силикатного кирпича, санитарных керамических изделий, керамзитового гравия
<b>ООО «Технографит»</b>	Производство графитовых изделий и углеродных материалов
<b><i>Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий</i></b>	
<b>ОАО «Дорогобужкотломаш»</b>	Производство водогрейных котлов
<b>ГУП г. Москвы «Литейно-прокатный завод»</b>	Электросталеплавильное производство; сортопрокатное производство; чугунолитейное производство
<b>ООО «Банкай»</b>	Производство цилиндрических металлических банок с крышками и укупорочных металлических крышек для пищевой промышленности
<b>АО «Поликрафт Энергомаш»</b>	Производство котлов центрального отопления
<b><i>Производство машин и оборудования</i></b>	
<b>ОАО «Вяземский машиностроительный завод»</b>	Производство прачечного оборудования для предприятий бытового обслуживания: машины стиральные, установки для обработки белья, центрифуги для отжима белья, машины сушильно-гладильные
<b>ООО «БалтЭнергоМаш»</b>	Производство распределительных трансформаторных подстанций, блочных комплектных трансформаторных подстанций и силового электрооборудования для распределительных сетей
<b>АО «Кондиционер»</b>	Производство теплообменных устройств, промышленного холодильного оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха; производство оборудования для фильтрования и очистки газов
<b><i>Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования</i></b>	
<b>АО «Научно-производственное предприятие «Измеритель»</b>	Производство приборов авиационного назначения, спецтехники, изделий гражданской продукции, товаров народного потребления
<b>ООО «Русэлпром-СЭЗ»</b>	Производство синхронных и асинхронных электродвигателей; синхронных генераторов; воздухонагревателей, водонагревателей
<b>АО «Сафоновский завод «Гидрометпри-</b>	Производство гидрометеорологических приборов, приборов кон-

<b>бор»</b>	троля, передвижных лабораторий по мониторингу окружающей среды
<b>ОАО «Смоленский завод радиодеталей»</b>	Производство коммутационных и установочных изделий для военно-промышленного комплекса и предприятий народного хозяйства (тумблеры, выключатели, переключатели и прочие изделия)
<b>АО «ЛЕДВАНС»</b>	Производство люминесцентных, галогенных и светодиодных ламп; светильников
<b>ФГУП СПО «Аналитприбор»</b>	Производство газоаналитической техники: первичных измерительных преобразователей (датчиков) различного назначения; газоаналитических приборов различного назначения.
<b>ООО «Конкорд»</b>	Выпуск силовых кабелей с медной токопроводящей жилой
<b>ОАО «Теплоконтроль»</b>	Производство приборов контроля и регулирования технологических процессов, приборов для физических исследований
<b><i>Производство транспортных средств и оборудования</i></b>	
<b>ОАО «Рославльский вагоноремонтный завод»</b>	Производство полувагонов, платформ, вагонов-цистерн для перевозки нефтепродуктов
<b>Рославльский филиал ООО «Смоленские автоагрегатные заводы»</b>	Производство автокомпонентов, метизов
<b>ОАО «Завод Комплексных Дорожных Машин им. М.И. Калинина»</b>	Выпуск комбинированных дорожных машин для всесезонного содержания дорог
<b>АО «Смоленский авиационный завод»</b>	Производство самолетов малой авиации, комплектующих
<b><i>Прочие производства</i></b>	
<b>ОАО «ПО «Кристалл»</b>	Обработка алмазов
<b>Группа компаний «СмолТойс»</b>	Мягкие игрушки
<b>ОАО «Алмазинструмент»</b>	Алмазный инструмент, гальванический инструмент, прочий инструмент

*Перечень наиболее значимых инвестиционных проектов, реализуемых в регионе по состоянию на 01 июня 2017 г.:*

- Филиал АО «Концерн Росэнергоатом» «Смоленская атомная станция» реализует комплексную программу реконструкции и модернизации действующих объектов станции (город Десногорск). Период реализации программы: 2005-2026 гг. Общая стоимость программы за все годы реализации составляет, по оценке, около 71 725,87 млн. рублей (средства АО «Концерн Росэнергоатом»).

- «Строительство завода МДФ» ООО «ЭГТЕР ДРЕВПРОДУКТ ГАГАРИН» (Гагаринский район). Период реализации проекта: 2015-2016 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 17 291,0 млн. рублей (собственные средства инвестора, кредит иностранного банка).

- «Строительство семи животноводческих комплексов (ферм) по содержанию КРС мясного направления и одного животноводческого комплекса (фермы) по содержанию КРС мясного направления с производственным объектом (логистическим центром)» ООО «Брянская мясная компания» (агропромышленный холдинг «МИРАТОРГ») (Ершичский, Монастырщинский, Починковский, Рославльский, Хиславичский районы). Период реализации проекта: 2015-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит порядка 8 000,0 млн. рублей (за счет собственных средств инвестора и заемных средств), из них на строительство ферм: 2 142,4 млн. рублей – объем инвестиций в Рославльском районе; 2 846,0 млн. рублей – в Хиславичском районе, 966,0 млн. рублей – в Ершичском районе, 817,0 млн. рублей – в Починковском районе, 817,0 млн. рублей – в Монастырщинском районе.

- «Реконструкция и расширение ОАО «Игоревский деревообрабатывающий комбинат». Строительство завода древесноволокнистых плит (MDF). Развитие инфраструктуры в муниципальном образовании «Холм-Жирковский район» Смоленской области» ООО «Игоревский деревообрабатывающий комбинат» (Холм-Жирковский район). Период реализации проекта: 2009-2016 гг. Общая стоимость инвестиционного проекта составляет 7 102,98 млн. рублей (согласно Паспорту проекта в действующей редакции), в том числе бюджетные ассигнования Инвестиционного фонда РФ – 663,02 млн. рублей, средства областного бюджета – 187,01 млн. рублей, собственные средства инвестора – 2 511,59 млн. рублей, заемные средства – 3 741,36 млн. рублей.

- «Строительство мясоперерабатывающего завода» ООО «Гагарин-Останкино» (город Гагарин). Период реализации проекта: 2012 – 2016 гг. Общий объем инвестиций по проекту составляет 2 970,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство молочно-товарного комплекса на 1 200 коров для производства товарного молока, с последующей глубокой переработкой, и производство продукции растениеводства» (Гагаринский район). Инвестором по проекту выступает АО «АГРОПРОМЫШЛЕННАЯ ФИРМА «НАША ЖИТНИЦА». Период реализации проекта: 2013-2019 гг. (общий срок реализации проекта). Общий объем инвестиций составит 2 517,5 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства). Проект реализуется поэтапно.

Завершен 1-й этап проекта «Создание растениеводческой базы с выходом на реализацию продукции растениеводства. Строительство современного комплекса подработки и хранения зерна». Период реализации этапа: 2013-2015 гг. Объем инвестиций по этапу – 498,5 млн. рублей.

Реализуется 2-й этап «Создание молочно-товарного комплекса на 1 200 коров (общее поголовье 3 200 КРС) для производства товарного молока». Период реализации этапа: 2015-2019 гг. Объем инвестиций по этапу – 1 500,0 млн. рублей (собственные средства инвестора, заемные средства). Кроме того, в рамках 2 этапа ведется строительство площадки для откорма 1800 голов бычков абердин-ангусских пород, а также строительство мясокомбината с производственной мощностью 10 голов/смена, проектной мощностью в убойном весе 630 тонн в год. Объем инвестиций составит 300,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство перинатального центра в г. Смоленске» (г. Смоленск). Период реализации проекта: 2015-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 2 500,0 млн. рублей (бюджетные средства).

- «Расширение молочной фермы ЗАО «Золотая нива» с 1 800 до 3 600 дойных коров» ЗАО «Золотая Нива» (Сафоновский район). Период реализации проекта: 2016-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 178,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и привлеченные средства).

- «Строительство логистического комплекса» ООО «Транском» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2010-2022 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 002,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Установка оборудования термической деструкции резинотехнических изделий с последующим выращиваем сельскохозяйственной продукции в закрытом грунте (теплице)» ООО «Эдеско» (Гагаринский район). Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 700,0 млн. рублей (850,0 млн. рублей – собственные средства инвестора, 850,0 млн. рублей - заемные средства).

- «Расширение свиноводческой отрасли за счет строительства трех объектов (племенная ферма, репродуктивная ферма и ферма финишного откорма, строительство элеватора. Реконструкция комбикормового завода, строительство линии гранулирования)» ЗАО «Тропарево» (Починковский район). Общий период реализации: 2014-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 990,7 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Модернизация свиноводческой фермы» ООО «Мясной разгуляй» (Гагаринский район). Период реализации проекта: 2014-2016 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 767,0 млн. рублей (собственные средства инвестора)

- «Строительство свиноводческого комплекса на 2 240 голов продуктивных свиноматок в д. Колпеница» ООО «РославльМясо» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2014-2016 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 526,9 млн. рублей (собственные средства инвестора, заемные средства ).

- «Организация производства растительных масел из рапса и подсолнечника мощностью до 48 000 тонн в год в г. Рославле Смоленской области» ООО «Грейнлюкс» (Рославльский район). В 2016 году началась реализация второго инвестиционного проекта (расширение производства) «Строительство цеха экстракции растительных масел». Общий период реализации: 2013-2017 гг. Объем инвестиций составит 743,1 млн. рублей, в том числе собственные средства инвестора и заемные средства.

- «Строительство производственного комплекса» ОАО «Калининградский тарный комбинат» (Руднянский район). Период реализации проекта: 2015-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 700,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство модульного комплекса для хранения и переработки картофеля и овощей (поэтапное строительство и ввод в эксплуатацию отдельных модулей комплекса № 1- 6)» ООО «Козинский тепличный комбинат» (Смоленский район). Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 688,85 млн. рублей (собственные и заемные средства инвестора).

- «Организация рыбоводного хозяйства, мощностью 1000 тонн» ООО «Садки». Период реализации проекта: 2015- 2021 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 500,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство рославльского хлебозавода» ИП Близушенко Андрей Леонидович (г. Рославль). Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 450,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Реализация новых технологий производства натуральных кож для обуви и мебели на Вяземском кожевенном заводе» ООО «ВКП ЛТ» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2015-2022 гг. Общий объем инвестиций 386,6 млн. рублей (собственные средства инвестора – 116,6 млн. рублей, заемные средства – 270,0 млн. рублей).

- «Производство графитовых изделий и углеродных материалов» ЗАО «Технографит» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2016-2019 гг. Общий объем инвестиций 378,0 млн. рублей (собственные средства инвестора, средства Фонда развития промышленности - 187,0 млн. рублей).

- III этап «Расширение кролиководческой фермы на 7 249 кроликоматок до 14 249 кроликоматок» ООО «КРОЛЬИК» (Гагаринский район). Период реализации проекта: 2016 г. Общий объем инвестиций по проекту составит 300,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Создание племенного хозяйства по выращиванию коз альпийской породы, строительство фермы на 1 000 дойных коз со шлейфом и цеха переработки козьего молока мощностью до 3 000 литров в сутки в Кардымовском районе» ООО «Красная горка» (Кардымовский район). Период реализации проекта: 2014-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту: 285,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство мебельной фабрики под торговой маркой «BRICKLAER» ООО «АКВАВИТА» (Смоленский район). Период реализации проекта: 2013-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 250,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство производства соков» ООО «Белорусская Производственная Компания» (Краснинский район). Период реализации проекта: 2012-2016 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 240,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Производственное предприятие по выпуску упаковочно-фасовочной продукции из полимерных материалов» ООО «Агропромышленный Центр Новых Технологий» (Монастырщинский р-н). Период реализации проекта: 2016-2017 гг. Объем инвестиций по проекту составит 150,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство цеха по производству световозвращающих стеклошариков в г. Рославле» ООО «СТИМ 2» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2016-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 106,5 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство фабрики по пошиву нижнего белья» ООО «РозТех» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2016-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 100,0 млн. рублей.

- «Организация современного кофейного производства полного цикла (от обжарки до фасовки)» ООО «Лалибела кофе». Период реализации проекта: 2015-2016 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 100,0 млн. рублей.

- «Организация выращивания сельскохозяйственных культур» ООО «АФ-Смоленск» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2015-2016 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 68,3 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство птицефермы на 10 тысяч голов птицы близ д. Власово, Темкинский район, Смоленская область» ООО «Хуторок» (Темкинский район). Период реализации проекта: 2015-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 50,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

*Перечень инвестиционных проектов, планируемых к реализации на территории Смоленской области:*

- «Строительство тепличного комплекса для круглогодичного промышленного выращивания овощей в защищенном грунте площадью 20 га» ООО «Гелиос» (Духовщинский район). Период реализации проекта: 2017-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 8 034,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство животноводческого молочно-товарного комплекса на 6 000 фуражных голов КРС со шлейфом в д. Хатычка» ЗАО «Золотая нива» (Дорогобужский район). Общий объем инвестиций по проекту составит 6 054,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Производство фанеры и ламинированного напольного покрытия» ООО ТК «Русский Ламинат» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 5 052,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство агрокомплекса» ООО «Генплан города Ельни» (Ельнинский район). Общий объем инвестиций по проекту составит 5 000,0 млн. рублей.

- «Животноводческое хозяйство по выращиванию кроликов на 36 тыс. голов» ООО «УК РОЯЛ-АГРО» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 4 487,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Строительство и эксплуатация промышленного объекта – комплекса по производству крем-сыров путем переработки цельного молока по технологии ультрафильтрации» ООО «МилТайм» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 000,0 млн. рублей.

- «Строительство тепличного комплекса по производству овощных культур» ООО «Агрокомбинат «Гагаринский». Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 700,0 млн. рублей (собственные средства инвестора – 500,0 млн. рублей, заемные средства – 2 200,0 млн. рублей).

- «Производство натуральных жирных кислот и медицинского глицерина на ОАО «Вяземский завод синтетических продуктов», ОАО «Гаммахим» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2015-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 2 000,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Создание бройлерного производства мощностью 20 тыс.тонн готовой продукции в год в сочетании с растениеводством для создания кормовой базы, в Рославльском районе Смоленской области» ООО «РостМит» (Рославльский район). Период реализации проекта: 2016-2024 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 1 307,5 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Производство по выпуску нетканых материалов из льняного сырья» ООО АПК «Вологодчина» (Вяземский район). Период реализации проекта: 2018-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 300,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Прачечный комплекс» ООО «Баланс Белого» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2017-2020 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 1 262,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Реконструкция бройлерной фабрики в д.Дивинка Починковского района Смоленской области ООО «Птицефабрика «Сметанино-Бройлер» ОАО «Смоленский комбинат хлебопродуктов» (Починковский район). Период реализации проекта: 2015-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 650,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Комплекс по выращиванию 2000 тонн/год мяса индейки. Площадка зоны откорма и подращивания» (Рославльский район) ООО «НИКИС». Период реализации проекта: 2016-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 500,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Выращивание малька форели до 50 гр.» ООО «Галактика-О» (г. Десногорск). Период реализации проекта: 2015-2017 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 300,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Создание селекционно-семеноводческого центра и модернизация зерносушильного комплекса» - 3-й этап инвестиционного проекта «Строительство молочно-товарного комплекса на 1 200 коров для производства товарного молока, с последующей глубокой переработкой, и производство продукции растениеводства». Инвестор – АО «АГРОПРОМЫШЛЕННАЯ ФИРМА «НАША ЖИТНИЦА». Период реализации этапа: 2016-2017 гг. Объем инвестиций по этапу – 250,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Завод по выпуску цементного клинкера» АО «Алфи Групп» (Дорогобужский район). Период реализации проекта: 2016 г. Общий объем инвестиций по проекту составит 200,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Строительство комплекса по выращиванию и переработке льна» ООО фармацевтическая фирма «Рослек» (Монастырщинский район). Период реализации проекта: 2016-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту составит 100,0 млн. рублей (собственные средства инвестора).

- «Производство картофеля и его переработка» ООО «АФ-Смоленск» (Рославльский р-н). Период реализации проекта: 2017-2018 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 100,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

- «Развитие тепличного хозяйства ООО «Беркат» в д. Шанталово Починковского района Смоленской области» ООО «Беркат» (Починковский район). Период реализации проекта: 2016-2019 гг. Общий объем инвестиций по проекту – 70,0 млн. рублей (собственные средства инвестора и заемные средства).

### *Сельское хозяйство*

Объем производства валовой продукции сельского хозяйства в январе-июне 2017 года составил 6107,5 млн. рублей, 95,7% к соответствующему периоду 2016 года. В январе-июне 2017 года возросло производство мяса на 27,8%, яиц на 2,6%, производство молока сократилось на 8,7%

### *Уровень жизни населения*

Номинальные среднедушевые денежные доходы населения Смоленской области за январь-июнь 2017 года составили 23741 рубль и увеличились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,5%; за июнь – 25 922 рубля и увеличились на 4,3%. Реальные среднедушевые денежные доходы за январь-июнь 2017 года уменьшились на 0,7%, за июнь составили уровень июня 2016 года. Среднемесячная номинальная начисленная заработка за январь-июнь 2017 года составила 25 688 рублей и увеличилась по сравнению с январем-июнем 2016 года на 2,9%, реальная заработка уменьшилась на 1,3%.

### **3.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями - для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это - сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что цены продажи, и ставки аренды на рынке тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость. Платежеспособный спрос определяется покупательной способностью и числом потенциальных покупателей. Таким образом, стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население. Наряду с этими характеристиками общий спрос и стоимость недвижимости различаются в зависимости от уровня региональных инвестиционных рисков, обусловленного отношением местных властей к предпринимателям. Специалисты рынка недвижимости отмечают, что чем больше все эти факторы способствуют развитию бизнеса в целом, тем выше стоимость коммерческой недвижимости.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы, для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек - по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов - как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

Понятно, что выделение большего числа типов объектов дает уменьшение разброса цен внутри типа, но зато усложняет работу аналитика и ухудшает наглядность результатов. Поэтому типизация представляет собой сложную методическую задачу и требует творческого подхода.

При анализе рынка недвижимости необходимо учитывать следующее.

Новый Земельный кодекс окончательно сформировал понятие объекта недвижимости как земельно-имущественного комплекса, но на практике эти элементы все еще разорваны, и существуют два разнородных субрынка купли-продажи (аренды) зданий (помещений) и земельных участков под ними.

Товаром на рынке могут выступать как здания (строения, сооружения), так и их обособленные части - помещения, и это создает определенные трудности при анализе рынка, приводит к необходимости его дополнительного расчленения на субрынки.

#### *Основные тенденции рынка складских площадей.*

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 \$31 млн. - 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 рынке 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.

*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 дистрибутеров 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.

*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<sup>9</sup>.

### **3.2.1. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ**

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка<sup>10</sup>.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Основные сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

#### **Сегмент рынка - офисная недвижимость.**

Офисные здания делятся на категории "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3), "B+", "B" (или B1, B2), "C", "D"<sup>11</sup>.

Офисы класса "A+", "A", "A-" (или A1, A2, A3).

Данные офисные помещения являются наиболее престижными из всех существующих и отвечают, как правило, следующим критериям:

1. Расположение - офисы расположены преимущественно в центральном районе города. При этом важным критерием для такого типа офисных зданий является - близость к метро, удобный подъезд и транспортное расположение.
2. Тип здания - обычно бизнес-центры.
3. Год постройки - новое строительство (или возраст менее 3 лет) либо полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки.
4. Юридическая документация - наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.
5. Управление зданием - профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий, отвечающее международным стандартам.
6. Конструктивные решения - обычно монолитно-каркасное или металло-каркасное здание с высотой каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка не менее 2,7 метра).
7. Нагрузка на межэтажные перекрытия - допустимая нагрузка 400-450 на 1 кв.м.

<sup>9</sup> <http://www.gud-estate.ru/market-news/obzor-skladskoy-nedvizhimosti-iii-kvartal-2017/>

<sup>10</sup> <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

<sup>11</sup> <http://kommersanty.ru/article/view/64>

8. Планировка и отделка - открытые планировки, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, внутренняя отделка выполняется:

по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов);

по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов.

9. Окна - современные высококачественные окна, большая степень естественной освещенности, красивый вид из окон.

10. Инженерия - лучшие современные системы инженерного оборудования здания.

11. Система кондиционирования и вентиляции: 4/2-хтрубная система вентиляции и кондиционирования, система климат-контроля.

12. Телекоммуникации - оптико-волоконные телекоммуникации, качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании.

13. Электроснабжение - два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м полезной площади плюс 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).

14. Парковка - наличие охраняемой автостоянки (минимум 1 место на 100 кв.м арендуемой площади). Чаще всего такие офисные здания имеют как наземную, так и подземную охраняемую стоянку.

15. Охрана - круглосуточная охрана, современные системы безопасности и контроля доступа в здание.

16. Лифты - современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей.

17. Инфраструктура - услуги центральной рецепции на 1 этаже, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие удобства.

*Офисы класса "A" (A1)* отвечают обычно всем критериям, приведенным выше. Кроме этого, в последнее время, требования, предъявляемые к офисам класса "A+" ("A1") постоянно повышаются. Например, появились интеллектуальные здания («умные офисы»). Интеллектуальные здания - это комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства, контроль и регулирование всей инфраструктуры бизнес-центра из одного места; дублирование и резервирование жизненно важных для бизнеса системы.

*Офисы класса "A" ("A2"), "A-" ("A3"),* обычно, уступают по некоторым незначительным параметрам.

*Офис класса "A" ("A2")* - это, как правило, сравнительно недавно построенное или полностью реконструированное здание, отвечающее почти всем характеристикам офисных зданий класса "A+" (A1), однако уступающее классу "A+" (A1) по некоторым незначительным параметрам:

- отсутствие системы «умный офис»;
- несколько менее профессиональное управление зданием;
- планировка допускается не очень эффективная и большое количество офисов без окон;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- менее развитая инфраструктура (например, возможно отсутствие ресторана).

*Офис класса "A-" ("A3")* - это, как правило, вновь построенное или реконструированное здание постройки середины или конца 90-х гг., которое по своим характеристикам близко к классу "A" ("A2"), но уступает ему по некоторым незначительным чертам:

- менее удачное расположение;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции (обычно двухтрубная система вентиляции и кондиционирования или система предварительного охлаждения воздуха);
- не достаточно эффективная и рациональная планировка;
- менее известный и опытный арендодатель и сервисные службы;
- возможно отсутствие подземного паркинга, однако наземная охраняемая парковка обязательно есть.

*Офисы класса "B+", "B" (или B1, B2).*

В основной своей массе офисные здания класса "B+", "B" (или B1, B2) - это бизнес-центры класса А, после 5-7 лет эксплуатации или особняки после полного переоборудования и ремонта. Реже к данному классу относят новостройки последних 10-15 лет и реконструированные административные и промышленные здания советского времени. При этом именно данный класс офисных зданий считается на рынке более востребованным, поскольку, с одной стороны, отличия офисов класса "B+", "B" от офисов класса А, не носят принципиального характера, а с другой стороны, обходятся арендаторам дешевле.

Считается, что офисы класса "B+", "B" (или B1, B2) должны удовлетворять не менее чем половине критериев, предусмотренных для офисных зданий класса А.

Для офисов класса "В+", как правило, характерно:

- хорошее местоположение, доступность основных транспортных магистралей, приятный вид из окна;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания оформлена полностью и правильно;
- управление зданием осуществляется службой эксплуатации здания (преимущественно российские компании) либо непосредственно силами собственника здания;
- внешний вид здания выглядит вполне респектабельно, но в отличие от класса А не имеет изысканной архитектуры; отделка помещений входной группы (фойе, лифтовые холлы) произведена на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса А;
- свободная или коридорно-кабинетная планировка, современная стандартная отделка офисов (в отделке используются хорошие материалы);
- существует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, возможно использование сплит-систем кондиционирования;
- оптико-волоконная связь, услуги известных телекоммуникационных провайдеров;
- круглосуточная охрана, современные системы безопасности;
- охраняемая парковка, как правило, только наземная;
- инфраструктура: кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и др. услуги, удовлетворяющие бытовые потребности.

*Офисы класса "В" ("B2")* по некоторым параметрам могут уступать офисам класса "В+" (B1):

- эксплуатация зданием может осуществляться на минимальном уровне;
- могут быть проблемы с некоторыми юридическими документами;
- принудительная вентиляция.

*Офисы класса С.*

Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д.), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, характеризуются следующими чертами:

- имеют различное местоположение, как правило, находятся в спальных районах города, удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом;
- фасад здания не презентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом, хотя и бывают проблемы с юридическими документами;
- коридорно-кабинетная система планировки. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором;
- кондиционирование отсутствует либо возможно наличие сплит-систем;
- телекоммуникации - телефон, выход в Интернет, нередко использование услуг коммерческих телефонных провайдеров и неизвестных провайдеров телекоммуникационных услуг;
- цивилизованной парковки чаще всего нет. Обычно - стихийная парковка либо полное отсутствие парковки.
- круглосуточная охрана;
- управление зданием осуществляется непосредственно силами владельца;
- возможны перебои с электроснабжением;
- слабая инфраструктура (столовая и др. услуги), в некоторых случаях инфраструктура отсутствует.

*Офисы класса D.*

Для офисных зданий данного класса присущие больше отрицательных черт, чем положительных. Как правило, это административные здания «советского» периода, требующие капитального ремонта и построенные более 15 лет назад. Такие офисы могут иметь различное местоположение и удаленность от остановок общественного транспорта, трудный подъезд и отсутствие стоянки.

Для таких зданий характерно:

- не презентабельный фасад, нередко требующий ремонта;
- отсутствие кондиционирования;
- устаревшие инженерные коммуникации;
- деревянные перекрытия и неудобная планировка;
- отсутствие специализированных служб жизнеобеспечения;
- инфраструктура отсутствует либо слабо развита (например, есть только столовая).

Исходя из представленной классификации объекты оценки можно характеризовать следующим образом.

Наименование	Сегмент недвижимости
Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Объект административной недвижимости класса С
Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	Объект административной недвижимости класса С

### 3.2.2. ТЕНДЕНЦИИ, НАМЕТИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Среди объектов недвижимости первое место по спросу и цене принадлежит жилью. Коммерческая недвижимость (торговая, офисная, склады, производственные помещения) - на втором месте. На промышленную (производственно-складскую) недвижимость спрос еще ниже. Причина в том, что рост промышленности по сравнению с торговлей до сих пор выглядит скромнее.

Рынок на растущие потребности промышленности реагирует пока слабо. И это все более тормозит рост производственных мощностей. Проблема развития рынка промышленной недвижимости становится, таким образом, составляющей вопроса о темпах развития отечественной экономики.

Массового первичного предложения на рынке практически нет: набор требований индивидуален и строительство происходит только под заказ конкретного инвестора. Источники вторичного предложения: крупные промышленные предприятия, оптимизирующие производство и избавляющиеся от непрофильных активов или пытающиеся получить прибыль от продажи (сдачи в аренду) лишних площадей; предприятия, прошедшие процедуру конкурсного производства и выставляющие имущественный комплекс или его часть на продажу; приватизируемые государственные и муниципальные предприятия; продавцы, ранее купившие объект не для его использования, а для вложения средств (это новая и самая немногочисленная группа).

Даже лучшие из вторичных объектов построены на закате советской эпохи и не отвечают современным требованиям. Понятно, что на рынок выбрасывают наименее привлекательные объекты, требующие солидных вложений в реконструкцию и/или ремонт. Наиболее ликвидные предложения остаются у собственника или продаются, не дойдя до открытого рынка.

В общем, массовый первичный рынок промышленной недвижимости отсутствует, на вторичном рынке подобрать объект, полностью отвечающий требованиям покупателя, практически невозможно.

На отдельные категории недвижимости формируется тем временем повышенный спрос. На первом месте - административные здания производственных предприятий: их можно без больших затрат перевести в разряд более ликвидной коммерческой недвижимости. Промышленная недвижимость востребована на рынке прямо пропорционально тому, подо что ее можно переделать: под торговые, офисные или складские помещения. Спрос на торговую недвижимость огромен, на офисную - высок, на складскую - стабилен.

Следующая категория повышенного спроса - помещения, пригодные для малых и средних предприятий: автосервис, лакокрасочных, деревообрабатывающих, продуктоперерабатывающих и прочих цехов. Обычно они невелики - от 200 до 400 кв.м.

Устойчивым спросом пользуются склады, а также железнодорожные тупики, на которых стоят те же склады.

Отдельную категорию спроса формируют инвесторы, которых интересует не сам объект, а участок под ним. Но и эта категория частично вымывается из промышленного сегмента: на месте снесенного строится чаще жилье или офисные здания.

В сегменте крупных объектов (цеха в 1000 кв.м, и более) спрос нестабилен и не слишком высок: сказываются ограниченные инвестиционные возможности местного бизнеса.

Сильное влияние на рыночную стоимость недвижимости оказывает экономическая развитость района.

К понижающим факторам можно отнести довольно низкий уровень развития инфраструктуры региона, что приводит к дополнительным издержкам при использовании объекта недвижимости, особенно в случае повышения стоимости транспортных услуг.

Помимо вышесказанного, на формирование рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости оказывают влияние такие факторы, как физическое состояние объекта, год постройки, величина его площади, месторасположение, наличие коммуникаций и подъездных путей, общая развитость инфраструктуры, перспективность использования данного объекта, его функциональное назначение и др.

В настоящее время сегмент рынка промышленной недвижимости представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непроизводственным использованием промышленных зон. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. По прежнему остается нерешенным земельный вопрос. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Государственные структуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной неразвитости рынка производственной недвижимости.

### 3.2.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СО-ПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости (в т. ч., рынок коммерческой недвижимости) интегрирован во все сферы жизни. Для его обслуживания создается большое количество рабочих мест, а его инвестиционный потенциал оказывает заметное влияние на финансовое благополучие экономики. Поступления от налогов на недвижимость и сделок с нею составляют весомую долю налоговых поступлений.

На рынок коммерческой недвижимости оказывают влияние многие факторы, основные перечислены ниже.

**Месторасположение.** Даже начинающий риэлтор должен знать, что месторасположение недвижимости играет главную роль: центр города, основные магистрали, близость к метро, первая линия домов — все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки.

**Этажность.** Не только торговые помещения, но и офисные получают прибавку в стоимости, если располагаются на первых этажах. Их стоимость резко уменьшается, если помещение подвальное, например.

**Отдельный вход.** Стоимость объекта с отдельным входом, всегда будет выше, чем у аналогичного без отдельного входа. Особенно сильно это отражается на магазинах, ПСН, банковских помещениях.

**Ремонт помещения.** Если речь об аренде, то наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендаторы увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату.

**Тип здания.** При прочих равных — административное здание выигрывает в цене по сравнению с нежилыми объектами в составе жилых. Объясняется это просто — легче менять назначение, нет фактора «недовольных жильцов», легче, как правило, с коммуникациями.

**Окружение.** Может быть важным фактором, особенно для аренды. Речь идет не о «солидности» находящихся рядом организаций, иногда важно логически мыслить. Например: если рядом супермаркет, то поток народа явно больше.

**Наличие арендатора.** Точнее — арендная ставка и срок договора с текущим арендатором коммерческой недвижимости. Крайне важный фактор при продаже помещения. Не всегда положительный, если покупатель намеревается использовать недвижимость для осуществления собственной деятельности.<sup>12</sup>

К каждому виду коммерческой недвижимости предъявляются как универсальные, так и специфические требования, состав которых во многом зависит от деятельности ее будущих владельцев и арендаторов.

При оценке торговых помещений в первую очередь обращается внимание на торговые возможности оцениваемой недвижимости: насколько она соответствует ассортименту, как ее местоположение (доступность, конкурентная среда, плотность и платежеспособность населения в соответствующем районе) повлияют на товарооборот и ожидаемую прибыль.

Для гостиниц важен рекреационный потенциал территории, ее насыщенность историческими, архитектурными и природными памятниками, учреждениями культуры, насколько регион привлекателен для туристов или какой интерес представляет для деловых людей.

<sup>12</sup> Источник информации: <http://realdealer.ru/faktoryi-vliyayushchie-na-stoimost-kommercheskoy-nedvizhimosti/>

Большое значение имеет географическое расположение объекта. Очевидно, что коммерческая недвижимость в Москве или коммерческая недвижимость в Санкт-Петербурге будут стоить дороже, чем аналогичная коммерческая недвижимость в области, расположенной за тысячи километров от российских столиц, вследствие значительных различий в макроэкономической ситуации.

Важную роль играют различия местоположения внутри одного города. Близость центра и основных транспортных магистралей – факторы, повышающие стоимость недвижимости и величину арендной ставки. От расположения недвижимости зависит и такая иррациональная, а на самом деле очень важная для офисов и гостиниц характеристика, как вид из окна. Безусловное преимущество для любых видов коммерческой недвижимости – земельный участок: его размеры, обеспеченность инфраструктурой, наличие коммуникаций и, что особенно важно сегодня – возможность и удобство парковки автотранспорта. На стоимость участка могут влиять ограничения и обременения, связанные с наличием архитектурных памятников и уникальных природных объектов.

Разумеется, при оценке недвижимости во внимание принимаются физическое состояние объекта в целом и его конструктивных элементов в частности. Квадратный метр офисной площади будет дороже в новых или реконструированных зданиях, чем в тех, где ограничились косметическим ремонтом.

Величину арендной ставки во многом определяет, предлагается ли офисное помещение в специализированном бизнес-центре или это нежилые помещения в административных зданиях или на первых этажах или в подвалах жилых домов.

Для зданий имеет значение материал ограждающих конструкций (железобетонные панели или кирпич), оказывающий непосредственное влияние на размер эксплуатационных расходов и внешний вид, а также возможность установки фальшполов и подвесных потолков, качество отделки.

Важный вклад в формирование цены вносят: надежность системы электроснабжения; возможности автоматизированных систем жизнеобеспечения и инженерного оборудования; наличие квалифицированной и ответственной, соответствующим образом оснащенной охраны.

Для бизнес-центров важны развитая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникациями, наличие конференц-залов (они нужны и в гостиницах), организация питания, бытового обслуживания и отдыха.

Несмотря на переживаемые мировой экономикой в целом, и российской в частности, трудные времена, на перспективы развития рынка коммерческой недвижимости в России можно смотреть с оптимизмом. Он пока очень далек от насыщения. Если сравнивать российские и европейские показатели, даже самая обеспеченная в России офисными помещениями Москва (около 1000 кв. м на 1 тыс. жителей) примерно на порядок отстает от Лондона и Франкфурта-на-Майне. А в Санкт-Петербурге на тысячу жителей офисных площадей примерно в два раза меньше, чем в российской столице.

Суммарная площадь торговых площадей в РФ почти такая же, как во Франции и Великобритании (более 16 млн. кв. м). Но население каждой из этих стран примерно в два с половиной раза меньше российского.<sup>13</sup>

На основании анализа рынка объектов коммерческой недвижимости, принимая во внимание информацию «Справочника оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г., можно сделать выводы об интервалах значений основных ценообразующих факторов.

№ п/п	Ценообразующий фактор	Значение диапазона, %
1	Местоположение	0-30
2	Этажность	0-29
3	Техническое состояние (ремонт)	0-35
4	Масштаб	0-16
5	Коммуникации	0-40
6	Тип объекта (встроенный, пристроенный)	0-21

Более подробно влияние ценообразующих факторов на оцениваемое нежилое здание описано ниже, в рамках оценки сравнительным подходом.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (*п. 11 ФСО №7*).

По мнению оценщика, объем проведенного далее исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов.

<sup>13</sup> Источник информации: [http://glavkomspb.ru/kommercheskaya\\_nedvizhimost](http://glavkomspb.ru/kommercheskaya_nedvizhimost)

**3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (п.11А ФСО №7)**

**Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.**

Для полного, правильного и достоверного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости в разрезе отдельно взятого региона и страны в целом, необходимо правильно понимать и учитывать факторы, влияющие на стоимость.

Региональные рынки недвижимости функционируют под влиянием ряда взаимосвязанных групп факторов, которые все в комплексе обязательно необходимо учитывать при прогнозировании цен на недвижимость.

Выделяют восемь основных групп факторов: рыночные, политические, экономические, социально-культурные, демографические, природно-географические, научно-технические (внутренние факторы) и внешние факторы.

**Рыночные факторы.** К ним относят спрос и предложение, эластичность рынка и другие факторы, присущие нормально функционирующему рынку недвижимости как элементу рыночной экономики.

**Политические факторы.** Под ними стоит понимать реально существующую политическую ситуацию в стране. К политическим факторам относят:

социально-экономическую направленность политики правящей партии;

предвыборные кампании;

межнациональные конфликты;

политику правительства в области экономики — нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, земли и т. д.);

политику местных органов власти в отношении рынка недвижимости и рынка земли;

элементы государственной политики в области производства, включающие в себя:

- скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему,

- способы демонополизации,

- политику в области социального обеспечения,

- политику в сфере защиты окружающей среды.

**Экономические факторы** включают:

экономический уровень развития страны;

темперы роста валового национального продукта;

кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования);

темперы инфляции;

колебания деловой активности;

занятость населения;

покупательскую способность населения.

**Социально-культурные факторы** представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным основаниям, таким как социально-профессиональные, социально-потребительские, по уровню доходов, жилищных условий и т. д.

**Демографические факторы** влияют на состояние региональных рынков недвижимости. К ним относятся:

численность населения;

прирост населения;

уровни рождаемости и смертности;

плотность населения, миграции, степень урбанизированности территории и другие.

**Природно-географические факторы:** климат, рельеф, природные ресурсы, экологические условия и т.п.

**Научно-технические факторы**, влияющие на технологию и организацию строительства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены при формировании первичного рынка жилья.

**Внешние факторы** - факторы, связанные с тенденциями развития мировых рынков недвижимости и мировой банковской и финансовой систем.

При анализе влияния политических факторов в период времени, близкий к дате оценки, можно отметить, что региональный рынок коммерческой недвижимости полностью регулируется нормативно-законодательными актами Правительства РФ, Правительства Смоленской области в области экономики, местных органов власти и управления.

На протяжении долгого периода времени губернатором области является Островский А.В., не происходит значительных изменений в составе Областной Думы, что обеспечивает спокойную политическую ситуацию в регионе, способствующую привлечению инвестиций в регион.

Таким образом, политические факторы не оказывают значимого влияния на рынок коммерческой недвижимости Смоленской области.

## ЧАСТЬ 4. «МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ»

### 4.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Аренда (имущественный найм)** - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

**Арендная плата** - плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

**Арендный платеж** - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

**Арендная ставка (ставка арендной платы)** - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

**Корректировка** представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Недвижимость (недвижимое имущество)** - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

**Отчет об оценке** - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

**Основные средства** – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оferта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Затраты на воспроизведение объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком** – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Физический износ** – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

**Функциональное устаревание** – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

**Экономическое устаревание** – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервисута и прочие).

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Понятие «рыночная стоимость», согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. №255 г. Москва, зарегистрированного в Министерстве РФ 23 августа 2007г. (регистрационный № 10045) п.6, используемое в настоящем отчете определяется следующим образом:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

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

#### 4.3. ДАТА ОЦЕНКИ

Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Поэтому в данной работе стоимость объекта оценки определена на **30.03.2018 года**.

#### 4.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается нами как наиболее подходящее для целей нашей оценки.

### ЧАСТЬ 5. «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА»

#### 5.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наиболее эффективного использования собственности как улучшенной.

Понятие «Наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение технологически реальных для данного участка и строений способов использования.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка и построенных на нем зданий.

- **Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая решение о наиболее эффективном использовании объектов оценки, оценщик исходил из того, что:

- ближайшее окружение, сложившаяся инфраструктура способствуют текущему использованию оцениваемых объектов.
- текущее использование – административное.
- ограничений для текущего использования (производственно-складское, административное) нет.
- конструктивные особенности, объемно-планировочные решения, месторасположение не способствуют использовать объекты не по назначению.
- объекты оценки невозможно использовать под жилье, учитывая критерий юридической правомочности.

Учитывая изложенные выше обстоятельства и рассуждения, принимая во внимание соответствие вариантов использования критериям отбора, оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их текущее фактическое использование - административное.

## 5.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (п.7 ФСО №1, ч. III ФСО №1, п.23в ФСО №1, п.8и ФСО №3, ч. VII ФСО №7)

В соответствии с *Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"* (утверждена приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «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».

### Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, 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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.<sup>14</sup>

### Доходный подход.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.<sup>15</sup>

### Затратный подход.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.<sup>16</sup>

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

<sup>14</sup> Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утверждена приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

<sup>15</sup> Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утверждена приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

<sup>16</sup> Источник информации: Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (утверждена приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297)

### 5.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «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».

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

Согласно п. 8и, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299): «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов».

В соответствии с разделом IV «Методы оценки» «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р.): «оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

#### Обоснование отказа от использования затратного подхода.

Проанализировав исходную информацию, оценщик пришел к выводу о не возможности применения в данном отчете методов затратного подхода по следующей причине:

- отсутствует информация о величине строительного объема оцениваемых объектов (техническая документация на объекты не представлена, но даже при наличии технической документации невозможно выделить строительный объем, приходящийся на оцениваемые объекты).
- отсутствует информация о количественных и качественных характеристиках, юридическом статусе земельного участка, приходящегося на объекты оценки, что является существенным фактором, ограничивающим возможность применения затратного подхода.
- в соответствии с п. 24 ФСО №7, «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - ... объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений». Объекты оценки, как сказано выше, являются нежилыми помещениями.

#### Обоснование использования сравнительного подхода.

Применение методов сравнительного подхода в отношении оцениваемых объектов возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, исходя из определенного варианта наиболее эффективного использования.

#### Обоснование использования доходного подхода.

Применение методов доходного подхода в отношении оцениваемых объектов возможно по причине наличия и достаточности информации о предложениях к аренде объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, исходя из определенного варианта наиболее эффективного использования.

Таким образом, анализ достаточности имеющейся для оценки информации показал, что в отношении оцениваемых объектов возможно применение только сравнительного (метод сравнения продаж) и доходного подходов.

## ЧАСТЬ 6. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.12-14 ФСО №1, п.22 ФСО №7)»

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов:

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.)

#### **Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).**

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

#### **Выбор аналогов (п.22б ФСО №7).**

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (объекты административного назначения).

Указанные аналоги были выбраны оценщиком по причине наибольшей сопоставимости с объектами оценки: по виду передаваемых имущественных прав – право собственности; по дате предложения – сопоставимой с датой оценки; по местоположению – объекты с сопоставимой территориальной зоной (объекты, расположенные в г. Смоленск, в районах с однотипной инфраструктурой).

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/152256794/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/152256794/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/173744756/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/173744756/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/177568702/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/177568702/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/179495902/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/179495902/</a>
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Ул. Воробьева	Ул. Воробьева	Ул. Гарабурды	Ул. Рыленкова
Общая площадь, кв. м	61,0	47	36	87
Дата предложения	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Оцениваемые права <sup>17</sup>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	административное	административное	административное	административное
Цена предложения, рублей	3000000	1650000	2100000	3800000
Цена предложения, рублей/кв. м	49180	35106	58333	43678

В качестве источника информации использовались данные интернет сайтов, а именно объявления о продаже данных объектов. Выбор объектов - аналогов производился из учета сходных параметров. Так во всех объявлениях обозначены такие характеристики как общая площадь объекта, наличие земельного участка, наличие коммуникаций. Информация, отсутствующая в объявлениях, но имеющая существенное значение, была получена в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов.

Оценщик полагает, что информации, указанной в объявлениях и находящейся в открытом доступе, достаточно для расчетов рыночной стоимости.

**Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (п.22 ФСО №7).**

Для определения стоимости единицы площади объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка цены предложения:

Цены, представленные в таблице выше, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблицы 90 на стр. 299 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения при активном рынке, составляют 10,2%. Статистические данные, предоставленные ведущими агентствами недвижимости Смоленской области, подтверждают приведенные выводы.

<sup>17</sup> Объявления в СМИ представлены в рубриках о продаже земельных участков (передаваемые имущественные права – право собственности, рынок передач прав аренды в регионе не развит, при передаче прав аренды, собственник (риэлтер), как правило, указывает об этом в объявлении)

учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торги, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности ФСО №9 о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

**9.1.1. Активный рынок**  
**Значения скидки на торги, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 90

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

#### Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объекта оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

#### Корректировка на место расположения:

Корректировка не применялась, поскольку объекты оценки и сравниваемые аналоги имеют сопоставимое местоположение.

#### Корректировка на масштаб:

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому оценщик применил корректировку на масштаб.

Корректировка осуществлена согласно таблицы 38 на стр. 133 «Справочника оценщика недвижимости», том 2, (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наменование коэффициента	Средние значения	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к Удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,79 - 0,92
<b>Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к Удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к Удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,81	0,75 - 0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к Удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,85	0,80 - 0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к Удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,82	0,75 - 0,88
Отношение Удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к Удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,70	0,62 - 0,87

Таблица 37.

Матрицы коэффициентов

		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,38	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000		0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 38.

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

Таблица 39.

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

133

Корректировка на физическое состояние:

Корректировка не применялась, поскольку уровень технического состояния аналогов и объекта оценки сопоставим.

Весовые коэффициенты для каждого аналога рассчитаны по следующей формуле:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

$k_i$  – количество корректировок каждого аналога.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/152256794/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/152256794/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/173744756/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/173744756/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/177568702/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/177568702/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/179495902/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/179495902/</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	ул. Дохтурова, д. 3	ул. Воробьева	ул. Воробьева	ул. Гарабурды	ул. Рыленкова
Общая площадь, кв.м.	476	61,0	47	36	87
Дата предложения		март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		3000000	1650000	2100000	3800000
Цена предложения, рублей /кв.м.		49180	35106	58333	43678
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		49180	35106	58333	43678
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-10,2%	0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, рублей / кв. м		44164	31526	52383	39223
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44164	31526	52383	39223
Место расположения	ул. Дохтурова, д. 3	ул. Воробьева	ул. Воробьева	ул. Гарабурды	ул. Рыленкова
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44164	31526	52383	39223
Общая площадь, кв. м	476	61,0	47	36	87
Корректировка на масштаб (к-т)		1,17	1,17	1,17	1,17
Скорректированная цена, рублей / кв. м		51672	36885	61289	45891
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние (к-т)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		51672	36885	61289	45891
Количество корректировок		2	2	2	2
Весовые коэффициенты аналогов		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	48934	12918	9221	15322	11473
<b>Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей</b>	<b>23 292 593</b>				

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/152256794/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/152256794/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/173744756/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/173744756/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/177568702/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/177568702/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/179495902/">https://smolensk.cian.ru/sale/commercial/179495902/</a>
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	ул. Дохтурова, д. 3	ул. Воробьева	ул. Воробьева	ул. Гарабурды	ул. Рыленкова
Общая площадь, кв.м.	145,3	61,0	47	36	87
Дата предложения		март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, рублей		3000000	1650000	2100000	3800000
Цена предложения, рублей /кв.м.		49180	35106	58333	43678
Корректировка на дату продажи (к-т)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей / кв. м		49180	35106	58333	43678
Сделка/предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка цены предложения	-10,2%	0,898	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, рублей / кв. м		44164	31526	52383	39223
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права (к-т)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44164	31526	52383	39223
Место расположения	ул. Дохтурова, д. 3	ул. Воробьева	ул. Воробьева	ул. Гарабурды	ул. Рыленкова
Корректировка на место расположение (к-т)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв.м.		44164	31526	52383	39223
Общая площадь, кв. м	145,3	61,0	47	36	87
Корректировка на масштаб (к-т)		1,10	1,10	1,10	1,10
Скорректированная цена, рублей / кв. м		48580	34678	57622	43145
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние (к-т)		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей /кв. м.		48580	34678	57622	43145
Количество корректировок		2	2	2	2
Весовые коэффициенты аналогов		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная стоимость, рублей/кв. м.	46006	12145	8670	14405	10786
Стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, рублей	6 684 722				

**ЧАСТЬ 7. «РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (пп.15-17 ФСО №1, п.23 ФСО №7)»**

В соответствии с п.23 ФСО №3 «при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначеннной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости».

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается, как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В данном Отчете расчет производился по методу прямой капитализации.

#### Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включает следующие шаги:

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) от всех источников в ближайший год.

Определение возможных потерь от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).

Расчет чистого эксплуатационного (операционного) дохода (ЧЭД).

Обоснование величины ставки капитализации.

Определение текущей стоимости недвижимости

### **Расчет стоимости объектов оценки.**

Определение величины арендной платы для объекта оценки осуществляется в рамках сравнительного подхода к оценке, поскольку оценщик располагает достаточным количеством необходимой информации.

#### **Выбор единицы сравнения (п.22г ФСО №7).**

Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов.

#### **Выбор аналогов (п.22б ФСО №7).**

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (объекты недвижимости административного назначения).

Для определения величин арендной платы объекта оценки цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим параметрам:

##### Корректировка на дату продажи:

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату проведения оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### Корректировка цены предложения:

Цены, представленные в таблице, являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров по продаже могут уменьшаться.

Согласно таблицы 90 на стр. 299 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), скидки на торг для ставок аренды офисно-торговых объектов свободного назначения при активном рынке, составляют 8,4%. Статистические данные, предоставленные ведущими агентствами недвижимости Смоленской области, подтверждают приведенные выводы.

учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следя общей направленности ФСО №9 о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

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

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

#### Корректировка на условия продажи:

Так как условия продажи объектов аналогов и объектов оценки являются рыночными, то корректировка не требуется.

#### Корректировка на место расположения:

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и сравниваемые аналоги имеют сопоставимое местоположение.

Корректировка на масштаб:

Корректировка осуществлена согласно таблицы 39 на стр. 133 «Справочника оценщика недвижимости», том 2, (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.).

Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Направление корректировки		Таблица 37		
	Среднее значение	Расширенный интервал		
Увеличение цены				
О отношение купленной цены объекта площадью 500 кв. м к Удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,79	0,92	
О отношение купленной цены объекта площадью 2000 кв. м к купленной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,84	0,75	0,88	
Уменьшение арендной ставки				
О отношение купленной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к купленной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,80	0,92	
О отношение Удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к Удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,82	0,75	0,88	

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв. м.	Цена аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

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

Корректировка на физическое состояние:

Корректировка не применялась, поскольку уровень технического состояния аналогов и объекта оценки сопоставим.

Применение других критериев сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости аренды оцениваемого здания.

Весовые коэффициенты для каждого аналога рассчитаны по следующей формуле:

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

$k_i$  – количество корректировок каждого аналога.

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех корректировок.

Рыночная стоимость сравнительным подходом определялась произведением общей площади на средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/177568722/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/177568722/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970361/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970361/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/172626853/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/172626853/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970382/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970382/</a>
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Проспект Гагарина	Проспект Гагарина	Ул. Октябрьской революции	Проспект Гагарина
Общая площадь, кв. м	31	42	40	50
Дата предложения	март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Оцениваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Цена предложения, рублей/кв. м в год	484	407	472	413

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/177568722/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/177568722/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970361/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970361/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/172626853/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/172626853/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970382/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970382/</a>
Сделка / предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Ул. Дохтурова, д. 3	Проспект Гагарина	Проспект Гагарина	Ул. Октябрьской революции	Проспект Гагарина
Общая площадь, кв. м	476	31	42	40	50
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Цена предложения, руб./кв.м. в месяц		484	407	472	413
Корректировка цены предложения (к-т)	-8,4%	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Дата предложения		март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Корректировка даты предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Оцениваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на оцениваемые права	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Место расположения	Ул. Дохтурова, д. 3	Проспект Гагарина	Проспект Гагарина	Ул. Октябрьской революции	Проспект Гагарина
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Общая площадь, кв. м	476	31	42	40	50
Корректировка на		1,17	1,17	1,17	1,17

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
масштаб					
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		519	437	506	443
Количество корректировок		2	2	2	2
Весовые коэффициенты аналогов		0,25	0,25	0,25	0,25
Ставка аренды, рублей кв. м в месяц	476	130	109	126	111

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/177568722/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/177568722/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970361/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970361/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/172626853/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/172626853/</a>	<a href="https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970382/">https://smolensk.cian.ru/rent/commercial/170970382/</a>
Сделка / предложение		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Место расположения	Ул. Дохтуро-ва, д. 3	Проспект Гагарина	Проспект Гагарина	Ул. Октябрьской революции	Проспект Гагарина
Общая площадь, кв. м	145,3	31	42	40	50
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Цена предложения, руб./кв.м. в месяц		484	407	472	413
Корректировка цены предложения (к-т)	-8,4%	0,916	0,916	0,916	0,916
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Дата предложения		март 2018	март 2018	март 2018	март 2018
Корректировка даты предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Оцениваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на оцениваемые права	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Место расположения	Ул. Дохтуро-ва, д. 3	Проспект Гагарина	Проспект Гагарина	Ул. Октябрьской революции	Проспект Гагарина
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, рублей/кв.м в месяц		443	373	432	378
Общая площадь, кв. м	145,3	31	42	40	50
Корректировка на масштаб		1,09	1,09	1,09	1,09
Скорректированная		483	407	471	412

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
цена, рублей/кв.м в месяц					
Количество корректировок		2	2	2	2
Весовые коэффициенты аналогов		0,25	0,25	0,25	0,25
Ставка аренды, рублей кв. м в месяц	443	121	102	118	103

### Расчет потерь от недозагрузки

Согласно таблицы 68 стр.215 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), потери от недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения, при активном рынке, составляют, в среднем, 12,3%.

**Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- масштаб объекта;
- конфигурация помещений (размер входной группы, ширина лестниц, коридоров).

**7.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду**

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недозагрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загруженности офисно-торговой недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Ниже приведены результаты обработки мнений оценщиков относительно уровня недозагрузки объектов офисно-торгового назначения, характерного для конца 2015 года.

**7.2.1. Активный рынок**

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

**Таблица 68**

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

**Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду**

**Таблица 69**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% - 17,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% - 18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3% - 17,0%

### Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизведения дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

Величина операционных расходов, по данным справочника оценщика недвижимости, включает: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.

Согласно таблицы 72 стр.229 «Справочника оценщика недвижимости», том 2 (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки; Нижний Новгород. 2016 г.), операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного назначения, при активном рынке, составляют, в среднем, 17,9%.

**7.3. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода**

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

**7.3.1. Активный рынок**

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

Таблица 72

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

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% – 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% – 23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	12,6% – 24,1%

### Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

*R* – ставка дисконтирования;

*n* – норма возврата капитала.

Следует учесть, что в современных кризисных условиях, величину ставки капитализации, рассчитанной указанным выше способом, следует уменьшить на величину ежегодного темпа роста.<sup>18</sup>

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u \text{ где}$$

$R_f$  - безрисковая ставка;

$r_a$  - риск вложений в объект;

$r_l$  - риск за низкую ликвидность объекта;

$r_u$  - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

### **Определение ставки дисконтирования**

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рисковая ставка. По мнению оценщика, в качестве безрисковой ставки следует принять величину ставки рефинансирования, которая, по состоянию на дату оценки составляет 7,25%.<sup>19</sup>

**Размер ставки рефинансирования ЦБ РФ на 2018 год**

Ставка Банка России на сегодня (с 26.03.2018 года) – 7,25 процентов. Очередной Совет директоров, состоявшийся 23 марта принял решение снизить значение ставки на 0,25 процента. До этого ставка рефинансирования была утверждена на уровне 7,5 процентов.

Понижение значения Советом директоров банка обосновал следующим. Инфляция замедляется быстрее, чем прогнозировалось, продолжается снижение инфляционных ожиданий и восстановление экономической активности.

Инфляционные риски несколько снизились, но сохраняются на повышенном уровне. В этих условиях при сохранении умеренно жесткой денежно-кредитной политики целевой уровень инфляции в 4% будет достигнут до конца 2018 года и будет поддерживаться в дальнейшем.

*Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:*

- систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независящие от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
- статичные (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

<sup>18</sup> Источник информации: [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm) (статья Лейфер Л.А. (Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса)

<sup>19</sup> Источник информации: <https://www.glavbukh.ru/art/88947-stavka-refinansirovaniya-tsb-2018>

**Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания		1									
Неполучение платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений		0	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма								10			
Количество факторов								10			
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %</b>								1			

*Риск на низкую ликвидность объекта недвижимости* представляет собой поправку на риск его длительной экспозиции при продаже.

По оценкам аналитиков<sup>20</sup>, срок экспозиции для данного вида недвижимости, с учетом его особенностей, составляет, в среднем, до года, с учетом текущих кризисных явлений. В рамках настоящего Отчета, срок экспозиции принят на уровне 6 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$\Pi_{ликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{t/12}}, \text{ где:}$$

$R_f$  – безрисковая ставка;

$t$ , – срок экспозиции объекта оценки, месяцев.

Таким образом, в результате проведенного расчета поправка на не ликвидность составила 3,44%.

Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента.

Расчет риска компенсации за управление приведен в таблице ниже.

**Расчет стоимости инвестиционного менеджмента**

Вид и наименование риска	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1 Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	1								
2 Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии	1								
3 Наличие адекватных источни-	1								

<sup>20</sup> Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://wwwarendator.ru>

ков инвестиций								
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций	1						
5	Обеспечение отдачи вложений	1						
6	Обеспечение возврата заимствований	1						
7	Система принятия управленческих решений	1						
8	Контроль за принятymi управленческими решениями	1						
9	Система корректировки принятых управленческих решений	1						
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования	1						
<b>Итоги:</b>								
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	0	0	0
<b>Итого:</b>								
<b>Количество факторов</b>								
<b>Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %</b>								
<b>1</b>								

Учитывая особенности объекта оценки, компенсация за инвестиционный менеджмент была определена на уровне 1%.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

**Расчет ставки дисконтирования методом «суммирования»**

Компоненты	Значение
Безрисковая ставка	7,25%
Компенсация за риск вложения в недвижимость	1,00%
Компенсация за низкую ликвидность	3,44%
Компенсация за управление инвестициями	1,00%
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>12,69%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Определение нормы возврата капитала**

Определение нормы возврата капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскальда).

Так как, оценщик исходит из роста дохода, что обуславливает как минимум не падение рыночной стоимости, то логично использовать расчет нормы возврата капитала по ставке доходности на инвестиции (метод Инвуда). Основной предпосылкой метода Инвуда является допущение о том, что величина аннуитетного платежа соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.

В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям; определяется по формуле:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где}$$

$1/S_n$  – фактор фонда возмещения;

$i$  – ставка дисконтирования;

*n* – оставшийся экономический срок жизни объекта недвижимости.

Исходя из скорости изменения требований по функциональности к объектам недвижимости и целесообразности и осуществимости реконструкции рассматриваемого объекта недвижимости, оставшийся срок экономической службы объекта составляет около 30 лет.

Рассчитанное по приведенной выше формуле значение нормы возврата капитала составило 0,37%.

### *Расчет коэффициента капитализации*

Коэффициент капитализации в рамках настоящего Отчета определяется в соответствии с нижеприведенной формулой:

$k = R + n$ , где:

$R$  – ставка дисконтирования;

*n* – норма возврата капитала.

## Расчет коэффициента капитализации

Компоненты	Значение
Ставка дисконтирования %	12,69%
Норма возврата капитала, %	0,37%
<b>Ставка капитализации, %</b>	<b>13,06%</b>
Ожидаемые темпы роста <sup>21</sup>	2,52%
<b>Ставка капитализации расчетная (в условиях кризиса),%</b>	<b>10,54%</b>

### Таблица Инфляции

Ниже представлена таблица текущей и годовой инфляции России с 1991 года по настоящее время, выраженной в % относительно предыдущего периода. Инфляция рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

Ном	Фирм	Марк	Агр	Модел	Номр	Износ	Агр	Сер	Опс	Номр	Дек	Год
2017	0,82	0,22	0,13	0,33	0,37	0,81	0,07	-0,34	-0,35	0,20	0,22	0,42
2018	0,98	0,63	0,46	0,44	0,45	0,36	0,54	0,05	0,17	0,43	0,44	0,40
2019	3,05	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,80	0,25	0,57	0,74	0,75	0,77
2020	0,59	0,70	1,02	0,90	0,90	0,82	0,49	0,24	0,05	0,82	1,26	2,82
2021	0,97	0,66	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,24	0,21	0,57	0,96	0,51
2022	0,50	0,37	0,58	0,34	0,52	0,88	1,23	0,13	0,55	0,48	0,34	0,54
2023	2,37	0,76	0,62	0,43	0,48	0,28	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44
2024	1,64	0,96	0,83	0,28	0,30	0,39	0,36	0,55	0,04	0,50	0,91	1,00
2025	2,27	1,65	1,31	0,69	0,57	0,60	0,63	-0,03	-0,03	0,00	0,29	0,41
2026	2,21	1,20	1,20	1,42	1,26	0,87	0,81	0,36	0,00	0,91	0,83	0,89
2027	1,88	1,11	0,59	0,57	0,63	0,03	0,97	0,29	0,79	1,64	1,13	1,17
2028	2,43	1,86	0,82	0,25	0,46	0,26	0,87	0,18	0,09	0,26	0,83	0,79
2029	2,82	1,23	1,34	1,12	0,90	0,64	0,46	-0,14	-0,25	0,35	0,74	0,92
2030	1,76	0,99	0,75	0,98	0,74	0,76	0,82	-0,42	0,43	1,14	1,11	1,14
2031	2,40	1,63	1,05	1,02	0,80	0,80	0,71	-0,41	0,34	1,00	0,96	1,10
2032	3,09	1,16	1,08	1,18	1,08	0,53	0,72	0,00	0,40	1,07	1,81	1,54
2033	2,89	2,22	1,38	1,38	1,38	1,0	1,0	0,0	0,0	1,1	1,4	1,8
2034	2,3	1,0	0,6	0,9	1,8	2,6	1,0	1,0	1,3	2,1	1,5	1,8
2035	0,4	4,1	2,9	3,2	2,2	1,9	2,6	1,2	1,5	1,4	1,2	1,3
2036	1,5	0,9	0,6	0,4	0,5	0,1	0,2	3,7	3,84	4,5	5,7	9,8
2037	2,2	1,3	1,4	1,0	0,9	1,1	0,9	-0,7	-0,3	0,2	0,0	1,0
2038	4,1	2,0	2,0	2,2	1,6	1,2	0,7	-0,2	0,3	1,2	1,9	1,4
2039	17,6	11,0	6,9	9,3	7,5	6,7	6,4	4,6	4,5	4,7	4,6	3,2
2040	17,6	10,6	7,4	9,5	6,9	6,0	5,3	4,6	3,0	10,0	14,6	16,4
2041	25,6	24,7	20,1	19,7	19,1	19,9	22,4	20,0	23,0	19,5	16,4	12,5
2042	24,53	38,0	29,9	21,7	11,3	19,1	10,6	8,8	11,3	22,9	26,1	26,2
2043	6,2	4,8	6,3	6,35	3,0	1,2	0,6	0,5	1,7	3,5	8,8	12,1

## Уровень инфляции в России, % Индексная инфляция. Инфляция по годам

Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{\chi OD}{l}, \text{ где:}$$

*PC* – ринкова стоямість обсягу:

<sup>21</sup> Приняты на уровне годовой инфляции из расчета 0,42% за декабрь 2017 г. (источник информации: <http://уровень-инфляции.рф/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BD%D8.aspx>)

*ЧОД* – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

*k* – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Показатель	Часть помещений 476 кв. м	Часть помещений 145,3 кв. м
<b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год</b>	<b>2 718 405</b>	<b>773 060</b>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	476	145,3
Рыночная рента, руб./месяц за 1 кв. м.	476	443
Потери из-за вакансий и неплатежей	12,3%*	12,3%*
<b>Эффективный валовой доход (ЭВД)</b>	<b>2 384 041</b>	<b>677 974</b>
Операционные расходы	17,9%*	17,9%*
<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>1 957 298</b>	<b>556 617</b>
Ставка капитализации	10,54%	10,54%
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>18 574 987</b>	<b>5 282 358</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

\* Согласно «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

\* Согласно «Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

**ЧАСТЬ 8. «СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (п.6, п.23г, п.25 ФСО №1, п.8к ФСО №3, ч.ВIII ФСО №7)»**

В соответствии с п.8к ФСО №3 оценщик должен описать «...процедуру согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов».

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Тем не менее можно считать, что данный подход будет иметь наибольший вес при решении об окончательной стоимости.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В связи с этим, учитывая, что решения типичных инвесторов для данного типа объектов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения, доходность в данном случае имеет определенный вес при решении об окончательной стоимости объекта.

Рыночная стоимость объектов оценки определена в рамках сравнительного и доходного подходов, необходимо согласование результатов оценки.

При согласовании результатов, полученных различными подходами к оценке, может быть использован алгоритм определения верхних и нижних границ диапазонов (интервалов) стоимости, полученных различными подходами к оценке или итоговой стоимости объекта оценки, на основе модифицированной 3D-

матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, пример которой применительно к оценке недвижимости был предложен на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах.<sup>22</sup>

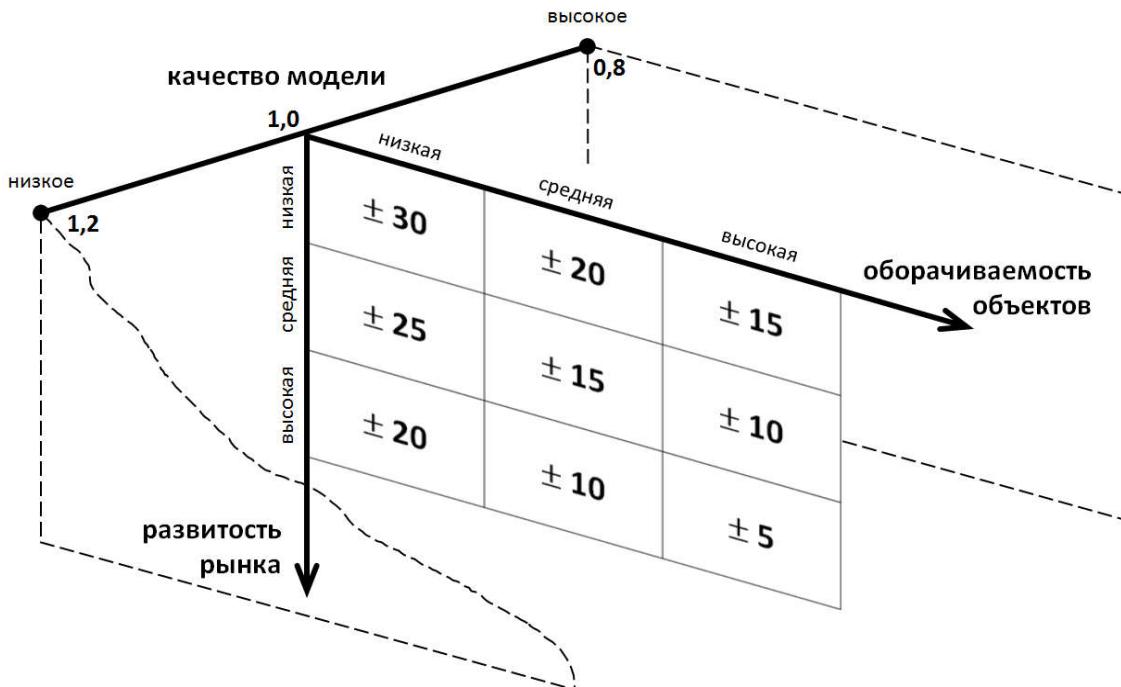


Рис. 4. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3,$$

где:  $d_{\%}$  – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

<sup>22</sup> Источник информации: публикация в рамках реализации Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы (Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ», Ильин М.О. к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», Лебединский В.И., к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»)

$k$  – показатель качества модели, ед.

$$\tilde{N}_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d\%}{100\%}\right), \quad (2)$$

где:  $C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;  
 $C$  – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;  
 $d\%$  – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки (рис. 1).
- Шаг 2. Определение показателя качества модели (рис. 1).
- Шаг 3. Определение диапазона по формуле (1).
- Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле (2).
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

*Предложенный в настоящих рекомендациях алгоритм может быть также использован для обоснования весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки, полученных отдельными подходами.*

Весовые коэффициенты могут быть определены на основе показателей качества модели (обратные величины):

$$\rho_i = \frac{1}{k_i} \sqrt{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}, \quad (3)$$

где:  $\rho_i$  – вес  $i$ -го подхода к оценке, доли ед.;  
 $k_i$  – показатель качества модели расчета по  $i$ -му подходу к оценке, ед.;  
 $n$  – количество подходов к оценке, участвующих в итоговом согласовании, ед.

По рис. 3. определен диапазон стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов) – он составил  $\pm 15\%$ .

Анализ показателя качества модели приведен в таблице.

*Анализ качества модели*

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	Не применялся	фактические и оценочные показатели	фактические, оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели		среднее	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели		специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели		1,0	1,0

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Показатель качества модели, ед.	Не применялся	1,0	1,0
Весовой коэффициент, доли ед.		0,50	0,50

**В результате, указанные веса распределились следующим образом:**

1. Затратный подход – 0,00 (не применялся);
2. Сравнительный – 0,50;
3. Доходный подход – 0,50.

***Согласование результатов оценки стоимости объектов оценки***

Наименование объекта	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %	Рыночная стоимость, руб.
Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	не применялся	50	50	20 937 000
Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	не применялся	50	50	5 984 000

Согласно п. 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п.3 ФСО №3, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное».

## ЧАСТЬ 9. «ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Согласно договора № 28-03/2018 от 28 марта 2018 года об оказании возмездных услуг по оценке имущества, ООО «АварКом Плюс», (оценщик) Шипов Андрей Владимирович произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ЗАО «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий», состоящего из следующих объектов:

- Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3;

- Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г., Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО».

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ЗАО «Смоленский трест инженерно-строительных изысканий», определенная по состоянию на дату оценки, с учетом цели, задачи и назначения оценки, принимая во внимание ограничительные условия и допущения, составляет (округленно):

**26 921 000 (Двадцать шесть миллионов девятьсот двадцать одна тысяча) рублей.**

в том числе пообъектно:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Часть помещений общей площадью 476 кв. м, находящихся на 5 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	20 937 000
Часть помещений общей площадью 145,3 кв. м, находящихся на 7 этаже нежилого помещения с кадастровым номером 67:27:0020614:208 общей площадью 2345,2 (этаж 5-9, подвал), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3	5 984 000
<b>Итого</b>	<b>26 921 000</b>

Директор ООО «АварКом Плюс»  
(оценщик)



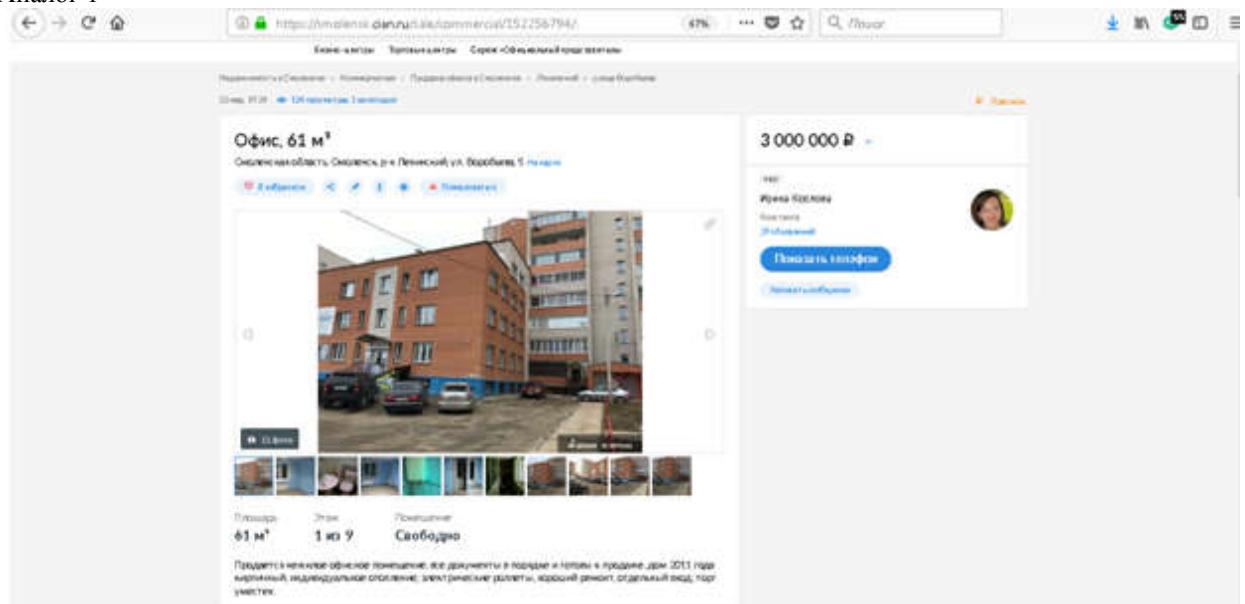
**ЧАСТЬ 10. «ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ»**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Сергеев А.С. Организация оценки и мониторинга стоимости залогового имущества: минимизация рисков // Управление в кредитной организации. 2014. N 2. C. 83 — 90.
5. Пылаева А.В. Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости // Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» — 2011. №10 (121).
6. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
7. Александров, В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройинформиздат, 2013. - 256 с.
8. Ардзинов, В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Ардзинов. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
9. Ардзинов, В.Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В.Д. Ардзинов, В.Т. Александров. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с.
10. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие / Е.Н. Иванова; Под ред. М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2010. - 272 с.
11. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
12. Комаров, С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 288 с.
13. Справочник оценщика недвижимости, Н. Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.
14. Попова, Л.В. Математические методы в оценке: учебно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие / Л.В. Попова. - М.: ДиС, 2011. - 112 с.
15. Ушак, Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2013. - 752 с
16. Данные из сети Интернет.
17. Документы, представленные Заказчиком

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Предложения к продаже административных объектов

Аналог 1



Офис, 61 м<sup>2</sup>  
Орловская область, Смоленск, ул. Ленинский, 5 [На карту](#)

3 000 000 ₽

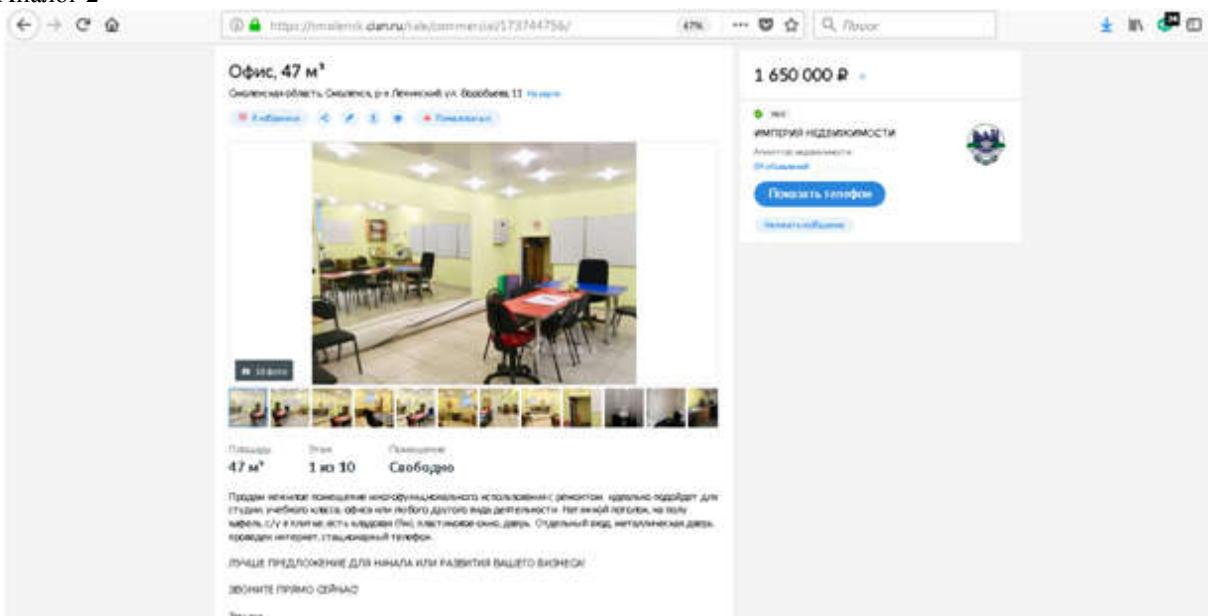
Юрий Колома  
Контакт  
Объявление

Показать телефон  
Напечатать объявление

Площадь Этаж Помещение  
61 м<sup>2</sup> 1 из 9 Свободное

Предлагается в аренду офисное помещение, все документы в порядке и готовы к продлению до 2015 года. Кирпичный индивидуальный строительный, электрические разводки, кирпичный фундамент, отдельный вход, подъезд.

Аналог 2



Офис, 47 м<sup>2</sup>  
Орловская область, Смоленск, ул. Ленинский, 11 [На карту](#)

1 650 000 ₽

ИМПЕРИЯ НЕДВИЖИМОСТИ  
Агентство недвижимости  
Объявление

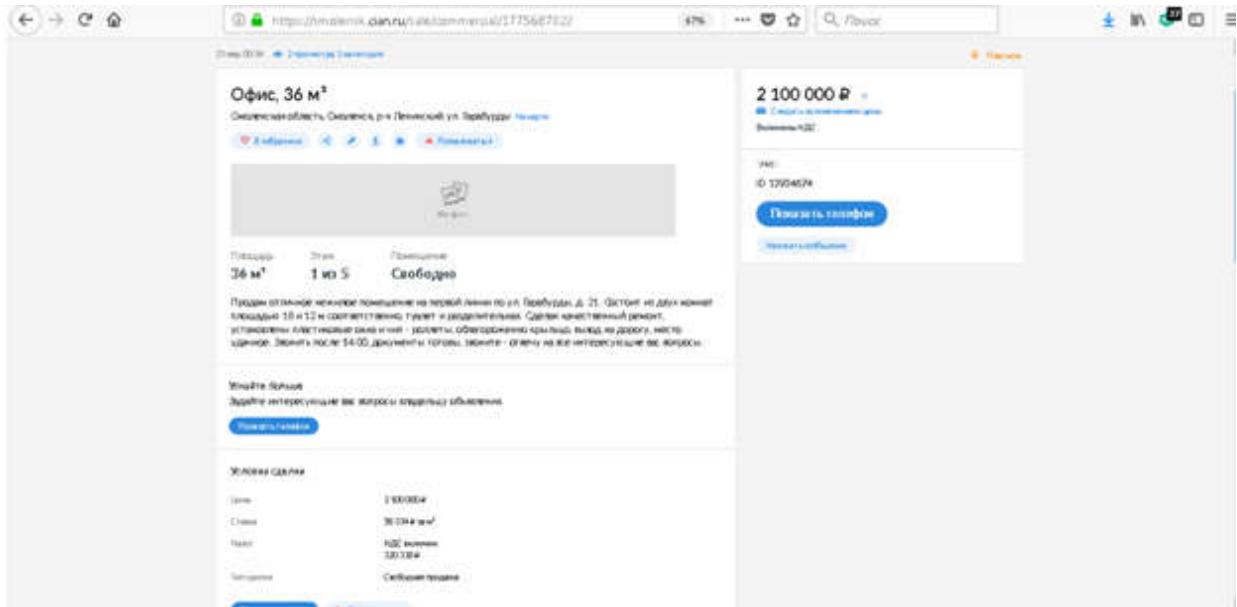
Показать телефон  
Напечатать объявление

Площадь Этаж Помещение  
47 м<sup>2</sup> 1 из 10 Свободное

Предлагается помещение индивидуального использования с ремонтом, идеально подходит для студии, учебного класса, офиса или любого другого вида деятельности. Четкий переход на полу, кабинет, СУ и кухня, есть морозильный шкафчик, пластиковые окна, двери. Отдельный вход, металлические двери, проводки интернет, телефонный телефон.

ПОЛУЧИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ НИЖАЛА ИЛИ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!  
ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!

## Аналог 3



**Офис, 36 м<sup>2</sup>**  
Оренбургская область, Оренбург, р-н Промышленный, ул. Торговая, 21

Площадь: 36 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободное

Продам отдельное нежилое помещение на первой линии по ул. Торговая, д. 21. Офисное и двух комн. квартиры 15 и 17 кв. м соответственно имеют и раздельные двери. Сделан кирпичный ремонт, установлены пластиковые рамы и двери, обшиты деревом крылья выхода на улицу, настроены электроподогрев пола, звукоизоляция, вентиляция. Закрыт после 14:00, документы готовы. Выплаты - открыты на все интересующие вас вопросы.

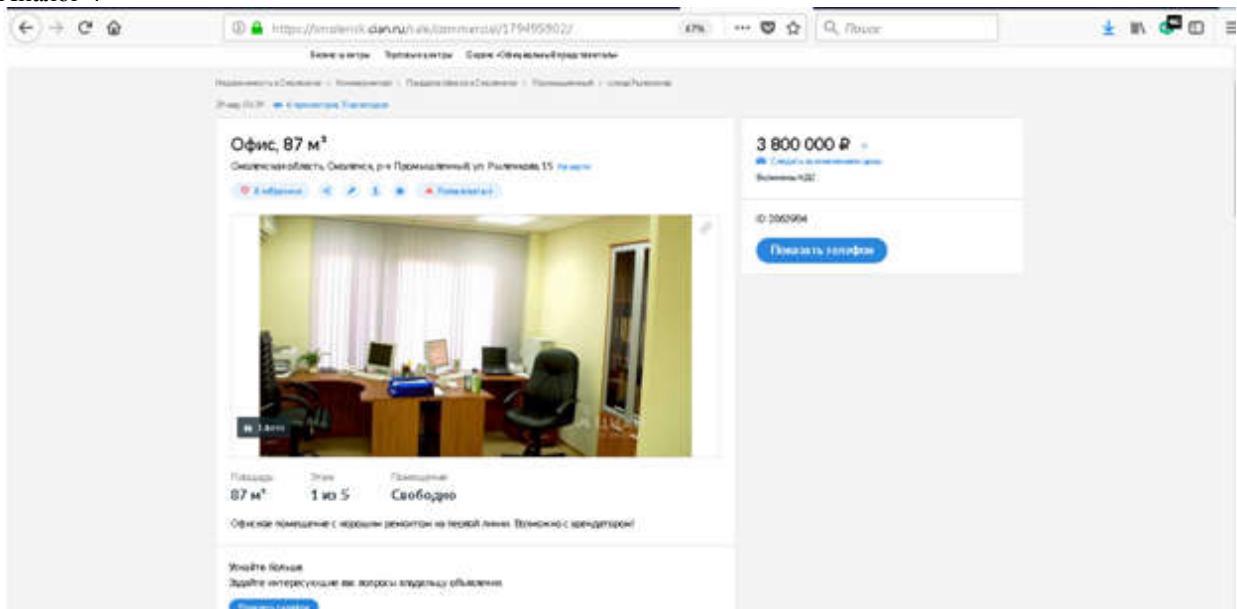
Индивидуальный  
Задайте вопрос  
Показать телефон

Характеристики

Площадь	3600000
Срок	36000 м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен 130 000
Помещение	Свободное помещение

Печать | Помощь

## Аналог 4



**Офис, 87 м<sup>2</sup>**  
Оренбургская область, Оренбург, р-н Промышленный, ул. Рыбакова, 15

Площадь: 87 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 5 | Помещение: Свободное

Офисное помещение с хорошим ремонтом на первой линии. Возможна с арендой!

Индивидуальный  
Задайте вопрос  
Показать телефон

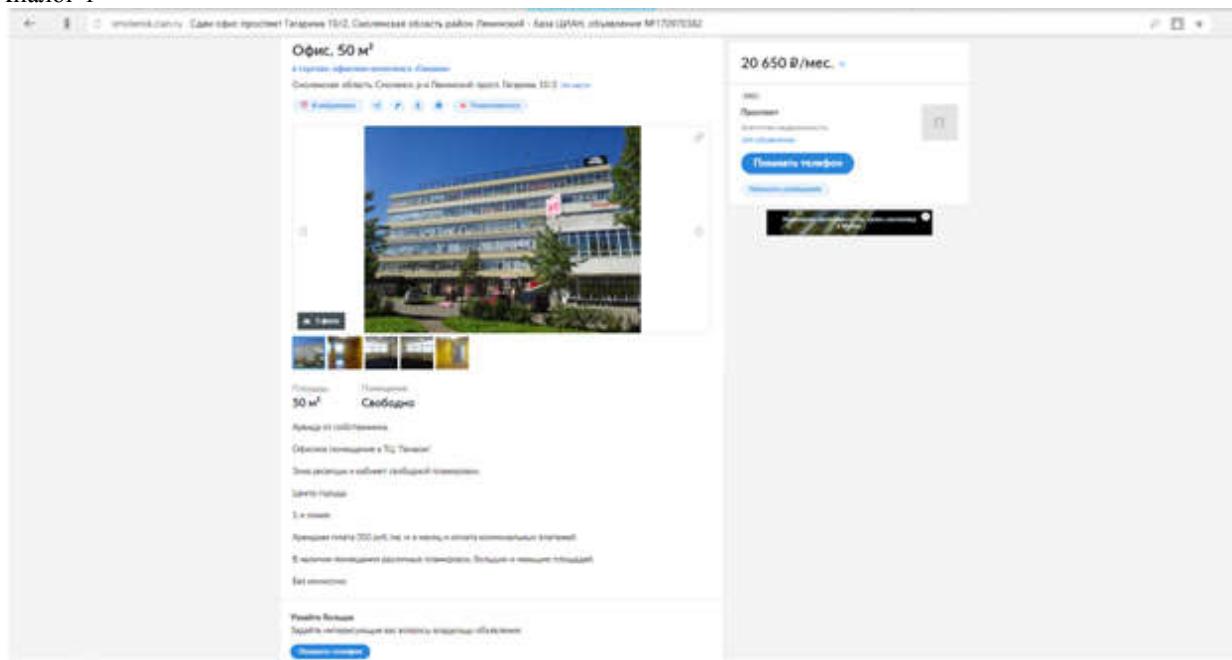
Характеристики

Площадь	3800000
Срок	87000 м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен 380 000

Печать | Помощь

## Предложения к аренде административных объектов

### Аналог 1



Офис, 50 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, Ленинградская область, Санкт-Петербург, Гагарина 10/2

20 650 ₽/мес.

Год постройки: 1980

Площадь: 50 м<sup>2</sup>

Помещение: Свободное

Адрес: г. Санкт-Петербург, Ленинградская область, Санкт-Петербург, Гагарина 10/2

Цена: 20 650 ₽/мес.

Описание: Офисное помещение в ТЦ "Гагарин". Это рентабельное и надежное помещение.

Характеристики: Центр города, 2-й этаж, Красивое помещение (50 м<sup>2</sup>), входит в комплекс зданий.

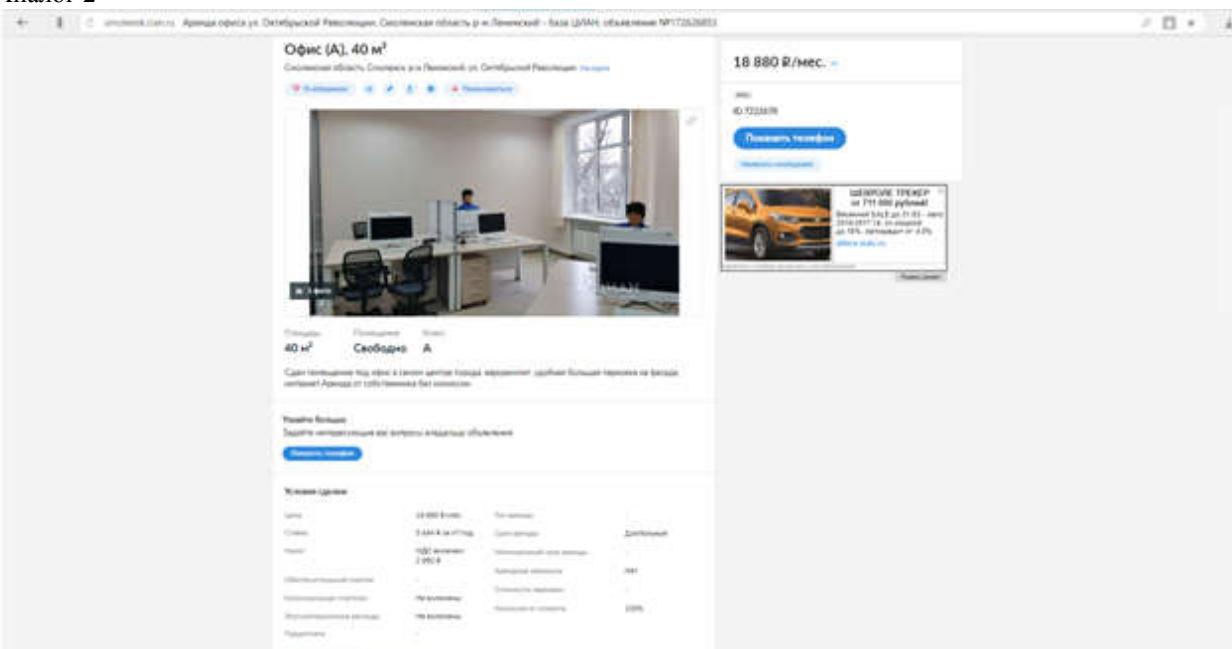
Бесплатно: Регистрация юр. лиц, Бесплатное хранение, Бесплатный подъезд.

Помещение: Офисное помещение

Регистрация: Бесплатная регистрация юр. лиц в администрации города

Помощь: Бесплатная юридическая помощь

### Аналог 2



Офис (A), 40 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, Ленинградская область, Санкт-Петербург, Гагарина 10/2

18 880 ₽/мес.

Год постройки: 1980

Площадь: 40 м<sup>2</sup>

Помещение: Свободное

Адрес: г. Санкт-Петербург, Ленинградская область, Санкт-Петербург, Гагарина 10/2

Цена: 18 880 ₽/мес.

Описание: Офисное помещение под офис в центре города, оборудовано, гардеробная, кабинеты, кухня, туалеты.

Характеристики: Центр города, 2-й этаж, Красивое помещение (40 м<sup>2</sup>), входит в комплекс зданий.

Бесплатно: Регистрация юр. лиц, Бесплатное хранение, Бесплатный подъезд.

Помещение: Офисное помещение

Регистрация: Бесплатная регистрация юр. лиц в администрации города

Помощь: Бесплатная юридическая помощь

## Аналог 3

Офис, 42 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, Ленинградский район, Тверская улица, 10/2

17 110 ₽/мес.

Офис 42 м<sup>2</sup> Свободный

Квартиры в собственности  
Офисное помещение в ТЦ "Парк"

Центро-помещение  
14 квадратов  
Свободное помещение  
Компьютерный  
Высокоскоростной интернет

В здании находятся различные помещения, большие и небольшие площади

Решите Вопрос  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объекта

## Аналог 4

Офис, 31 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, Ленинградский район, Тверская улица, 14/2

15 000 ₽/мес.

Офис 31 м<sup>2</sup> Е из 5 Свободный

Сдается помещение под офис. Небольшой зал для встреч, рабочий кабинет, кухня, туалеты. Ну ужасы, очень плохое, и скромное расположение и цена. Срочно!!!

Решите Вопрос  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объекта

Характеристики

Срок	11 (90) кв. м.	Балкон	
Стоимость	1 500 ₽ за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Долгосрочный
Площадь	31 м <sup>2</sup>	Минимальный срок аренды	Нет
Сантехническое оборудование	Нет	Интернет	Нет
Помещения в здании	Нет	Парковка	Нет









**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 6491R/776/00092/7**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00092/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Шилов Андрей Владимирович  
Местонахождение: г.Москва, ул. Абрамцевская, д.11, к.1, кв.256**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учётом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 300 000,00 (Триста тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по договору** не установлен

**Франшиза по договору** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «10» декабря 2017г. и действует до «09» декабря 2018г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

Страховщик

Полис № 6491R/776/00092/7

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6

1

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)



- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



/Е.А. Романова/

Страхователь:

/А.В.Шилов/

Место и дата выдачи полиса: г.Рязань  
«06» декабря 2017 г.

Полис № 6491R/776/00002/7

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6

2

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)

## Документа Заказчика

## ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАРТОГРАФИИ" ПО СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 16.03.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____ (вид объекта недвижимости)
20.03.2018 №	67/000/011/2018-1701	Всего листов выписки:	_____
Кадастровый номер:	67:27:0020614:208		
Номер кадастрового квартала:	67:27:0020614		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.10.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 67-67-01/181/2010-739, Инвентарный номер: 10328		
Адрес:	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 3		
Площадь, м <sup>2</sup> :	2345.2		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5-9, подвал		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	5071377.74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Часть административно-производственного здания. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Зайцев Василий Игоревич		

СПЕЦИАЛИСТ КП СМОЛЕНСК	Бибиков Р. И.
Сведения необходимые для заполнения раздела 5	Сведения необходимые для заполнения раздела 5

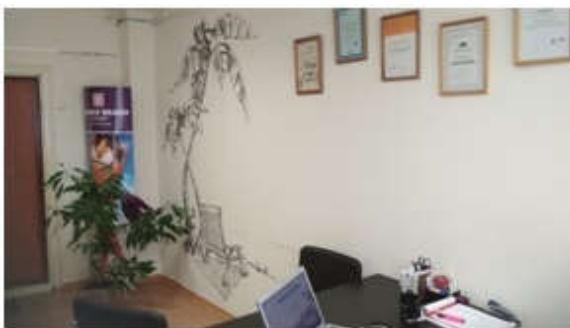
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
20.03.2018 № 67/000/011/2018-1701			
Кадастровый номер: 67:27:0020614:208			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Смоленский трест инженерно-строительных изысканий". ИНН: 6730067834, ОГРН: 1076731001038		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 67-67-01/181/2010-739 от 18.11.2010		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий	
	дата государственной регистрации:	04.02.2016	
	номер государственной регистрации:	67-67/001-67/001/002/2016-334/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
4.	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Ленинского РОСП г. Смоленска о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 27.01.2016 №70302/15/67032	
4.1.2.	вид:	Арест, Арест имущества	
	дата государственной регистрации:	11.04.2016	
	номер государственной регистрации:	67-67/001-67/001/002/2016-1115/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Ленинского РОСП г. Смоленска УФССП России по Смоленской области от 04.04.2016 №20898/16/67032-ИП	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

СПЕЦИАЛИСТ КП СМОЛЕНСК	Бибиков Р. И.
(запись контактного, должности)	(подпись)

М.П.

**Фотографии помещений общей площадью 476 кв. м**

**Фотографии помещений общей площадью 476 кв. м**