

5 Анализ рынка

в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта в январе-мае 2018 года

Источники информации:

Федеральная служба государственной статистики (ФГС) – <http://www.gks.ru>,

Центральный Банк России (ЦБР) – <http://www.cbr.ru>,

Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>,

Министерство Финансов РФ <http://www.minfin.ru>

<https://zdanie.info/2393/2467/news/11763>

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Российской Федерации в январе-мае 2018 г., приведены в таблице ниже.

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-май 2018 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	Май 2018г.	В % к		Январь- май 2018г. в % к январю- маю 2017г.	Справочно		
		маю 2017г.	апрелю 2018г.				маю 2017г.
					маю 2016г.	апрелю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,41)	101,32)			100,63)		
Индекс промышленного производства4)		103,7	101,5	103,2	106,9	101,7	103,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	339,3	102,3	111,9	102,5	100,5	112,1	100,9
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,2	103,0	101,8	103,1	109,6	103,6	107,0
в том числе железнодорожного транспорта	219,0	104,4	101,3	104,7	107,1	102,1	107,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2507,0	102,4	101,5	102,4	101,1	101,9	99,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	759,7	102,3	98,0	102,5	101,2	99,5	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,25)	128,96)	97,27)	123,48)	120,36)	88,17)	129,28)
в том числе:							
экспорт товаров	36,2	138,9	98,2	126,7	119,9	83,3	132,1
импорт товаров	20,9	114,6	95,6	117,9	120,7	96,1	124,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,09)	103,62)			101,43)		
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	102,3	104,1	100,4	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров4)		112,0	103,9	107,0	105,9	99,5	110,5
Реальные располагаемые денежные доходы10)		100,3	90,7	103,211)	99,5	95,6	96,711)
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	4381510)	109,910)	101,010)	111,510)	106,9	101,2	106,8
реальная		107,310)	100,610)	109,010)	102,7	100,8	102,3
Общая численность безработных	3,612)	91,5	97,2	91,4	91,713)	97,4	92,713)

Показатель	Май 2018г.	В % к		Январь- май 2018г. в % к январю- маю 2017г.	Справочно		маю 2017г.
		маю 2017г.	апрелю 2018г.		маю 2016г.	апрелю 2017г.	
(в возрасте 15 лет и старше), млн.человек							
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,7	96,4	86,3	83,5	95,8	85,5
1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).							
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.							
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.							
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".							
5) Данные за апрель 2018 года.							
6) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
7) Апрель 2018г. и апрель 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.							
8) Январь-апрель 2018г. и январь-апрель 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.							
9) Данные за I квартал 2018 года.							
10) Оценка.							
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-мае 2018г. в % к январю-маю 2017г. составили 102,0%, в январе-мае 2017г. в % к январю-маю 2016г. - 97,8%.							
12) Предварительные данные.							
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.							

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2018г. составил 563,7 млрд.рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 2229,0 млрд.рублей, или 99,1%. Жилищное строительство. В мае 2018г. построено 41,5 тыс. новых квартир, в январе-мае 2018г. - 310,6 тыс. новых квартир.

Транспорт

В январе-мае 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2318,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1071,9 млрд., автомобильного - 95,0 млрд., морского - 13,1 млрд., внутреннего водного - 16,5 млрд., воздушного - 2,9 млрд., трубопроводного - 1118,6 млрд.тонно-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в мае 2018г. составил 2507,0 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 12025,1 млрд.рублей, или 102,4%.

В мае 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в мае 2017г. - 93,8% и 6,2% соответственно).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,2 млрд. долларов США (3455,0 млрд.рублей), в том числе экспорт - 36,2 млрд.долларов (2190,3 млрд.руб-лей), импорт - 20,9 млрд.долларов (1264,7 млрд.рублей).

Потребительские цены

В мае 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,9%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2018г. составил 100,2%, с начала года - 100,9% (в мае 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,0%).

В мае 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в мае 2017г. -выросли на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2018г. составила 15071,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 1,9%).

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,3%, в январе-мае 2018г. - на 3,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2018г., по оценке, составила 43815 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,9%, в январе-мае 2018г. - на 11,5%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2018г. составила 76,1 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

В апреле 2018г. в общей численности занятого населения 32,0 млн.человек, или 44,2% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-право-вого характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в апреле 2018г. составило 33,3 млн.человек и было больше, чем в апреле 2017г., на 451 тыс.человек, или на 1,4%.

Безработица. В мае 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,6 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Анализ влияния общей политической и экономической обстановки в стране на рынок недвижимости

Несмотря на внешнее негативное давление США и Европейского союза, по итогам 2017 года наблюдаются тенденции укрепления и развития российской экономики.

Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Как показала практика, российские компании и их западные партнёры нашли пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, вероятен годовой рост ВВП до 5–7 % к 2020 году.

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

Рынок начинает разогреваться, однако, не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы возможны структурные изменения среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля простроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжают доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок на рынке недвижимости, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

Выводы

- Индекс промышленного производства в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2018г. составил 563,7 млрд.рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 2229,0 млрд.рублей, или 99,1%.
- Жилищное строительство. В мае 2018г. построено 41,5 тыс. новых квартир, в январе-мае 2018г. - 310,6 тыс. новых квартир.

- В январе-мае 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2318,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1071,9 млрд., автомобильного - 95,0 млрд., морского - 13,1 млрд., внутреннего водного - 16,5 млрд., воздушного - 2,9 млрд., трубопроводного - 1118,6 млрд.тонно-километров.
- Оборот розничной торговли в мае 2018г. составил 2507,0 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 12025,1 млрд.рублей, или 102,4%.
- В мае 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,9%, услуги - 100,4%.
- Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,3%, в январе-мае 2018г. - на 3,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).
- Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2018г. составила 76,1 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.
- 2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок на рынке недвижимости, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.

5.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве на рынок оцениваемого объекта в январе-апреле 2018 г.

Источники информации:
<http://moscow.gks.ru/>
<http://www.mos.ru/>

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

Москва является экономически развитым и финансово самостоятельным субъектом Российской Федерации и выходит на темпы роста, характерные для мировых мегаполисов, сообщает столичный департамент экономической политики и развития.

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

Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России вот уже более 500 лет является главным фактором ее развития. В административных границах города и частично Московской области созданы и развиваются 4 свободные экономические зоны: «Технополис Зеленоград», зона свободной торговли «Шереметьево» (аэропорт Шереметьево), свободные таможенные зоны «Московский франко-порт» (аэропорт Внуково) и «Франко-порт терминал» (Западный речной порт).

Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

Стратегия социально-экономического развития Москвы на период до 2025 г. определяет систему долгосрочных целей, важнейшие направления деятельности, приоритеты социально-экономической политики Правительства Москвы и механизмы достижения намеченных целей. Стратегия направлена на формирование долгосрочной политики и реализацию мер по укреплению позиций российской столицы как глобального города, использующего и развивающего свой политический, экономический, культурно-исторический и интеллектуальный потенциал города-лидера в области научно-технологического развития, безопасного и комфортного для москвичей и гостей столицы, дружественного для бизнеса.

Объектом Стратегии является город Москва в границах, установленных законом города Москвы «О наименованиях и границах внутригородских муниципальных образований в городе Москве», рассматриваемый как столица, самостоятельный субъект Российской Федерации, центр московской агломерации, определяющий развитие территории Центрального федерального округа. Территории, присоединенные к городу Москве в 2012 г., являются дополнительным стратегическим ресурсом, позволяющим обеспечить более высокий уровень городского развития, смягчить сложившиеся диспропорции.

На глобальном уровне в стратегической перспективе Москва укрепит свои позиции одного из ведущих мировых центров выработки принятия политических и экономических решений, стимулирующих прогрессивное развитие мирового человеческого сообщества.

На национальном уровне развитие Москвы должно ориентироваться на формирование ее как мирового города, являющегося глобально притягательным для мирового сообщества, для различных слоев российского населения и, прежде всего, для носителей нового знания, новых идей, способных их реализовывать. Это является условием укрепления международного авторитета Москвы, притока инвестиций в развитие экономики знаний и высокотехнологичных услуг.

На региональном уровне развитие Москвы, как ядра московской агломерации, должно обеспечить эффективность региональных связей, надежность и бесперебойность работы инфраструктуры (информационной, транспортной, инженерной, рекреационной, коммунальной), сохранение рекреационных территорий, упорядочение миграционных потоков, формирование инновационных кластеров.

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-феврале 2018 года

Показатель	Апрель 2018г.	Апрель 2018г. в % к апрелю 2017г.	Январь-апрель 2018г.	Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.	Справочно январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	117.2	х	123.2	84.0
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	114.2	2.0	114.4	109.4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	386.6	102.5	1488.9	102.2	99.3
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	130.5	99.1	518.9	103.2	95.0
Внешнеторговый оборот, млн.долларов США ³⁾	25151.9	128.7	71586.5	128.9	137.8
в том числе:					
экспорт товаров	16145.1	135.2	47481.7	131.7	143.9
импорт товаров	9006.8	118.5	24104.8	123.8	127.8
Индекс потребительских цен	100.5	103.4	х	103.3	105.5
Индекс цен производителей	101.6	106.7	х	105.8	107.4

Показатель	Апрель 2018г.	Апрель 2018г. в % к апрелю 2017г.	Январь-апрель 2018г.	Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.	Справочно январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.
промышленных товаров ¹⁾					
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	84081.14)	113.75)	79270.66)	115.07)	105.28)
реальная	х	109.95)	х	111.37)	99.78)
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	28.5	87.4	29.2	85.6	74.9

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за март 2018г.

5) Март 2018г. в % к марту 2017г.

6) Январь-март 2018г.

7) Январь-март 2018г. в % к январю-марту 2017г.

8) Январь-март 2017г. в % к январю-марту 2016г.

#Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды марта и января-марта 2018 г. и 2017 г.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 123.2%, в апреле 2018 г. по сравнению с апрелем 2017 г. - 117.2%, по сравнению с мартом 2018 г. – 89.6%.

Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-апреле 2018 г. составил 203636.0 млн. рублей, или 84.4% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 203555.0 млн. рублей, или 84.1%.

Жилищное строительство. В апреле 2018 г. организациями всех форм собственности построено 962 квартиры, в январе-апреле 2018 г. - 5273 квартир.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли в апреле 2018 г. составил 386.6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.5 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В апреле 2018 г. оборот розничной торговли на 91.5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 8.5% (в апреле 2017 г. – соответственно 90.0% и 10.0%).

Цены и тарифы

Индексы цен и тарифов (на конец периода; в процентах)

Показатель	К предыдущему месяцу		Апрель 2018г. к декабрю 2017г.	Справочно: апрель 2017г. к декабрю 2016г.
	март 2018г.	апрель 2018г.		
Индекс потребительских цен	100.4	100.5	101.4	101.8
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	101.3	101.6	102.7	104.0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	99.8	101.1	94.2	111.6
1) Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисекторном рынке.				

Индекс потребительских цен в апреле 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.5%, в том числе на продовольственные товары – 100.7%, непродовольственные товары – 100.5%, услуги – 100.3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 100.8% (в апреле 2017г. – 100.2%, с начала года – 101.2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в апреле 2018г. составила 21701.84 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.4%, с начала года – на 1.5% (в апреле 2017г. – на 0.6%, с начала года – на 1.8%).

В апреле 2018г. цены на продовольственные товары выросли на 0.7%, с начала года – на 2.5% (в апреле 2017г. – на 0.8%, с начала года – на 2.6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2018г. относительно марта 2018г. составил 101.6 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 102.3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 97.6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Уровень жизни населения

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2018г., по оценке, составила 84081 рубль и по сравнению с февралем 2018г. увеличилась на 6.0%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 13.2%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по наблюдаемым видам экономической деятельности и типов предприятий). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2018г. составила 87.6 млн. рублей и по сравнению с 1 мая 2017г. увеличилась на 26 %, по сравнению с 1 апреля 2018г. задолженность увеличилась на 48 %.

На 1 мая 2018г. просроченная задолженность по заработной плате в размере 87.6 млн. рублей возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в январе - марте 2018г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7208.6 тыс. человек, в их числе 7114.8 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 93.8 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В январе - марте 2018г. по итогам обследования рабочей силы 93.8 тыс. человек, или 1.3% , классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Анализ влияния социально-экономической и политической ситуации в г. Москве на рынок объектов недвижимости

В 2017 году объем инвестиций в недвижимость Москвы достиг 5 350 млн USD (311 643 млн RUB), что на 18% выше объема 2016 г.

Аналогично 2016 г., доля инвестиций в коммерческую недвижимость составляет 80%. По-прежнему преобладает офисный сегмент, но его доля снизилась с 70% до 44%. На 30 пп, с 10% до 40%, выросла доля торгового сегмента.

Иностранные инвестиции составили 6% против 5% в 2016 г.

Доля Москвы в общем объеме сделок в РФ за 2017 г. не изменилась по сравнению с 2016 г. и составила около 80%. В 2018 г. ожидается рост объема инвестиций до уровня 350-380 млрд RUB.

К основным тенденциям начала 2018 года можно отнести закрепление позитивных тенденций 2017 г., стабилизацию рынка и начало восстановления показателей в ряде секторов недвижимости. В то время как девелопмент новых проектов коммерческой недвижимости остается ограниченным, собственники существующих объектов продолжают работы по их реновации. Резких изменений не ожидается, рынок останется «рынком арендатора».

Выводы

- Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-апреле 2018 г. составил 203636.0 млн. рублей, или 84.4% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 203555.0 млн. рублей, или 84.1%.
- В апреле 2018 г. организациями всех форм собственности построено 962 квартиры, в январе-апреле 2018 г. - 5273 квартир.
- Оборот розничной торговли в апреле 2018 г. составил 386.6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102.5 % к соответствующему периоду предыдущего года.
- Индекс потребительских цен в апреле 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.5%, в том числе на продовольственные товары – 100.7%, непродовольственные товары – 100.5%, услуги – 100.3%.
- Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в марте 2018г., по оценке, составила 84081 рубль и по сравнению с февралем 2018г. увеличилась на 6.0%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 13.2%.
- К основным тенденциям начала 2018 года можно отнести закрепление позитивных тенденций 2017 г., стабилизацию рынка и начало восстановления показателей в ряде секторов недвижимости. В то время как девелопмент новых проектов коммерческой недвижимости остается ограниченным, собственники существующих объектов продолжают работы по их реновации. Резких изменений не ожидается, рынок останется «рынком арендатора».

5.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- объект оценки: объект нежилого фонда - машиноместа общей площадью 229,6 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А.

- ближайшее окружение представляет собой сложившийся квартал преимущественно жилой застройки.
- социальная инфраструктура микрорайона местоположения объекта оценки - развитая;
- транспортная доступность хорошая;
- состояние окружающей среды – нормальное.
- объект оценки расположен в наземном паркинге на 1 этаже.
- состояние отделки объекта оценки – без отделки (типичное для подобных объектов).
- объект обеспечен электроснабжением, вентиляцией и системой пожаротушения.

Вывод:

Принимая во внимание местоположение, ближайшее окружение, объемно-планировочные характеристики объекта, отделку и текущее состояние, объект оценки можно позиционировать в качестве машиномест в наземном паркинге. Окончательное решение о сегменте, к которому относится объект оценки, будет сделано в разделе 6 настоящего Отчета.

Ниже представлен анализ рынка паркингов г. Москвы.

5.4 Анализ рынка паркингов г. Москвы

Источники информации:

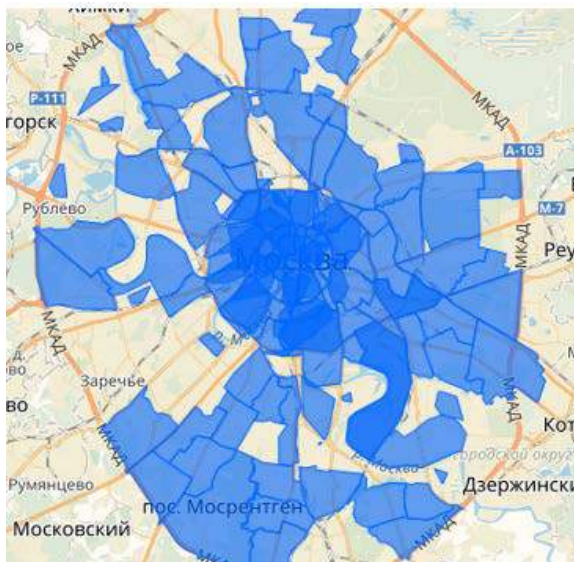
*www.irr.ru, www.rway-online.ru, www.pro-n.ru, www.metrinfo.ru, www.dm-realty.ru,
http://www.mperspektiva.ru/, http://www.metrinfo.ru/, http://narodnyj-garazh.ru/
http://www.mskgarage.ru/, http://www.bpn.ru/, http://ex-kavator.ru/
http://wiki-work.ru/, http://prodazhafirm.ru/, http://www.biznescl.ru/
http://bizprodan.ru/, http://real-1.ru/, http://vse-dlyatebya.narod2.ru/
https://www.avito.ru/, http://www.mosgid.ru/, http://www.makler.su/, http://moscow-cru.su/
http://www.archi.ru, http://www.irn.ru/, http://www.restate.ru, http://realty.rbc.ru
http://www.souzotsenka.ru, http://invest.mos.ru, http://mosday.ru/, http://www.aamautomatic.ru/
Данные компаний: Blackwood, PrimeCity Properties, Miel, Knight Frank, Rway,
Colliers International, DeltaRealty, Praedium, Jones Lang LaSalle*

Общая ситуация

Нормальная система функционирования крупного мегаполиса подразумевает высокоразвитую транспортную систему. Она включает оптимально построенные магистрали, удобный общественный транспорт, а также возможность припарковать автомобиль так, чтобы он не мешал движению.

На территории города Москвы действует государственная программа «Развитие транспортной системы Москвы» на 2012- 2020 годы. В соответствии с указанной программой, планируется осуществить строительство около 1,5 млн. машиномест для постоянного и временного размещения личного автотранспорта, что позволит довести уровень обеспеченности местами хранения до 70-75%.

Столица расширяет зону платной парковки, тем самым сокращая территорию, ранее используемую автолюбителями. Основная цель ввода платной парковки – снизить нагрузку улично-дорожной сети, упорядочить парковку, сделать улицы Москвы максимально безопасными для всех участников дорожного движения, а также создать условия, при которых именно жители получают преимущества для парковки своих автомобилей.



Территория платных парковок в Москве

Столица расширяет зону платной парковки, тем самым сокращая территорию, ранее используемую автомобилистами. Основная цель ввода платной парковки – снизить нагрузку улично-дорожной сети, упорядочить парковку, сделать улицы Москвы максимально безопасными для всех участников дорожного движения, а также создать условия, при которых именно жители получают преимущества для парковки своих автомобилей.

В настоящее время Московское парковочное пространство расширилось за пределы Третьего транспортного кольца. Парковка внутри Третьего транспортного кольца на всей территории является платной, также зоны платной парковки появились и за пределами ТТК.

В современных жилых комплексах стоянки и паркинги закладываются еще в проектах, и это требование обязательно.⁸

Классификация

По типу объекта:

- Плоскостные стоянки: огороженные или не огороженные площадки на уровне поверхности, используемые для размещения автотранспорта. При строительстве плоскостной стоянки у жилого комплекса по существующему СНиП девелопер дополнительно должен обустроить гостевые автостоянки из расчета 40 машиномест на 1000 жителей, которые должны располагаться не далее чем в 200 метрах от домов. На практике это почти никогда не соблюдается.
- Индивидуальные гаражи и гаражные боксы: основное наследие прошлого века. Являются наиболее удобными для владельцев, поскольку предоставляют выделенное и огороженное пространство и часто располагаются относительно недалеко от домов. При этом занимают значительную площадь. Главным недостатком является отсутствие статуса объекта недвижимого имущества и краткосрочные договоры аренды земельного участка у ГСК. При появлении заинтересованного застройщика договор расторгается и владельцам предлагается перенести свои гаражи, что, в большинстве случаев, просто невозможно.

⁸ Источник информации: <http://www.metrinfo.ru/articles/142398.html>.

- Подземный паркинг – это объект капитального строительства, расположенный в подземном пространстве улично-дорожной сети или объектов жилого и нежилого назначения, предназначенный для размещения организованных мест парковки автотранспорта (положение «О порядке проектирования и строительства объектов гаражного назначения в городе Москве»). По нормам подземный паркинг не может быть более 5 уровней. В основном такой тип паркинга строится в жилых комплексах повышенного класса – бизнес и элитного вследствие своей относительно высокой стоимости.
- Надземный паркинг – отдельно стоящий объект капитального строительства гаражного назначения, предназначенные для размещения организованных мест для парковки автотранспорта. В соответствии с МГСН максимально допустимая высота надземной стоянки 9 этажей. В соответствии со СНиП надземные парковки делятся на два типа: закрытые (автостоянка с наружными стеновыми ограждениями) и открытые (автостоянка без наружных стеновых ограждений, которая открыта, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности). Чаще всего застройщики предпочитают возводить парковки второго типа, в силу их меньшей стоимости.

Дополнительно для паркингов выделяют классификацию по типу парковочных систем. По этому показателю паркинги бывают

- С частичной автоматизацией (когда часть работы по пропуску машин и/или взиманию платы выполняет оператор). Обычно используются на относительно небольших и средних парковках (гостиницы, небольшие бизнес-центры и т.п.).
- С полной автоматизацией (когда человек вмешивается только при возникновении нештатных ситуаций, при этом он, теоретически, может осуществлять удаленное управление). Такие парковки применяются при больших транспортных потоках (сотни машиномест).

Механизированные паркинги

Изобретательные девелоперы выдумывают разные способы «удовлетворения нормативов», в числе которых создание машиномест разных по размеру, механизированных и так далее. Однако это скорее шаг от безысходности. Глава департамента новостроек компании Est-a-Tet считает, что при решении вопроса о «нарезке» девелоперу более выгодно делать больше машиномест, но меньшим размером». По СНиП площадь машиноместа должна быть от 2,3 x 5 м. С учетом этих норм девелопер и должен планировать территорию паркинга – в таком случае и проблем с юридическим оформлением нет. Однако размер комфортного машиноместа для стандартного автомобиля среднего класса должен быть 3 x 6 м. Если количественные параметры соблюсти не получается, тут-то девелоперы и придумывают различные «нестандартные мотоместа».

Еще один возможный для девелопера ход при недостаточной площади паркинга – создание зависимых машиномест (например, 2-этажных, с использованием клаус-систем). Но на практике продать такие машиноместа бывает совсем не просто. Да и оборудование парковки подъемным механизмом отнюдь не дешевое удовольствие.

Зависимые машиноместа, то есть «сдвоенные по вертикали», либо расположенные друг за другом, выгодны той категории покупателей, которая изначально заинтересована в приобретении двух парковочных мест. Это отличная возможность хорошо сэкономить семейный бюджет. Зависимые пары мест обходятся на 30% дешевле, чем два отдельных места.

Преимущества механизированных паркингов

- Пространство – отпадает необходимость в подъездных путях и пандусах, поэтому механизированные паркинги очень компактны. К примеру, при использовании башенного типа парковки на площади, где обычным способом паркуются 2 автомобиля, можно расположить 20 автомобилей. При обычной парковке 20-ти автомобилей требуется площадь порядка 540 кв. м, т.е. механизированная автостоянка дает экономию площади в 10 раз.

- Мобильность – механизированная автостоянка при необходимости может быть демонтирована, перевезена и установлена в другом месте в кратчайшие сроки. Благодаря малой занимаемой площади этот автоматический паркинг может быть возведен на непригодной для других целей земле.
- Безопасность – кражи и автовандализм в автоматических паркингах практически исключаются, т.к. автомобили хранятся в закрытых ячейках. Процесс постановки-снятия автомобиля происходит без участия водителя.

Все преимущества механизированных паркингов в совокупности с правильным территориальным размещением и обоснованными архитектурно-планировочными решениями позволят в кратчайшие сроки снять проблему нехватки парковочных мест при минимальных затратах.

Паркинги в новых и реконструируемых бизнес-центрах

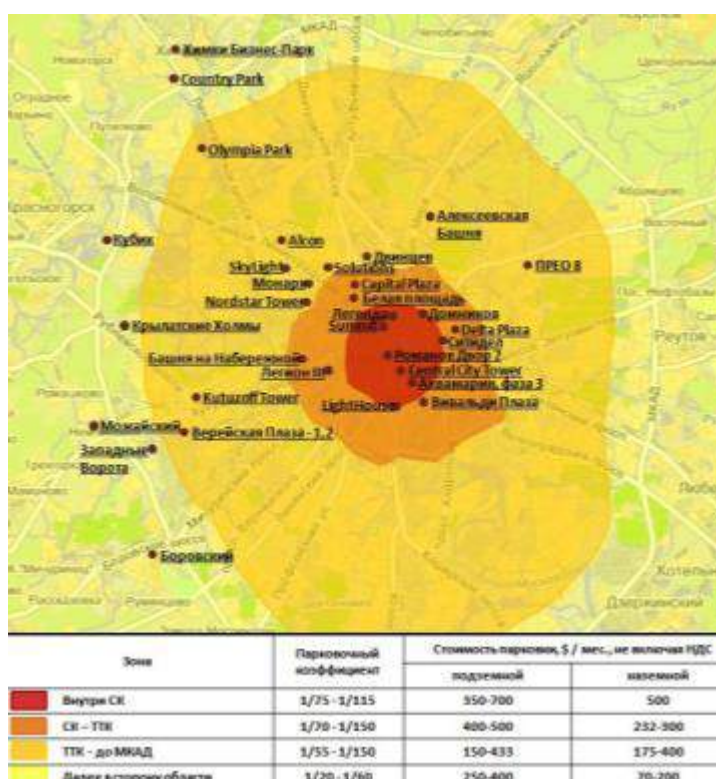
В последние годы при аренде офиса для арендатора стал особенно актуальным вопрос, на каких условиях предлагаются места во входящем в состав бизнес-центра паркинге и как он устроен. Необходимость наличия организованной парковки объясняется загруженностью бизнес-кварталов Москвы и невозможностью оставить автомобиль в рамках стихийной парковки. И как хорошо обустроенный и организованный паркинг может стать значительным преимуществом при выборе компанией-арендатором нового офиса, так и, напротив, бизнес-центр, имеющий выгодное расположение и другие преимущества качественного объекта, может проиграть конкурентную борьбу, не имея в своем составе качественной парковки.

Для ответа на вопрос, как местоположение объекта и его удаленность от центра Москвы влияет на такие показатели, как арендная ставка, парковочный коэффициент и стоимость парковочного места, была изучена организация парковок, предусмотренных для арендаторов офисных помещений в бизнес-центрах Москвы, и проанализированы условия предоставления парковочных мест арендаторам офисных центров. Вышеупомянутые показатели были рассмотрены, в основном, для объектов офисной недвижимости класса «А», так как арендаторы площадей именно этого сегмента редко могут пренебречь подобным аспектом при выборе офиса в аренду.

Так, были взяты объекты, расположенные в различной удаленности от центра города: внутри Садового Кольца, в районе между Садовым Кольцом и Третьим Транспортным Кольцом, в пределах между ТТК и до МКАД, а также далее в сторону Московской области. В последнее время подобное расположение бизнес-центров в районе МКАД и непосредственно за ее пределами становится очень актуальным. Расположение офисных объектов в экологически более благоприятных зонах с развитой инфраструктурой и меньшей плотностью застройки, удобство арендаторов с точки зрения транспортной доступности объектов (против движения основного транспортного потока) и намерений правительства вынести государственные учреждения за пределы МКАД, делают подобные объекты особо привлекательными для арендаторов, желающих найти качественные офисные помещения на наиболее привлекательных условиях.

На практике, в рассмотренных в настоящем исследовании бизнес-центрах класса А, парковочный коэффициент составляет 1/75 - 1/115 – внутри СК, 1/70 - 1/150 – в зоне от СК до ТТК, 1/55 - 1/150 – от ТТК до МКАД и 1/20 - 1/60 – в районе МКАД и далее в область. При этом в соответствии с классификацией офисных зданий, разработанной Московским Исследовательским Форумом, парковочный коэффициент для офисных центров класса А в зависимости от расположения должен составлять не менее 1/100, 1/80, 1/60 и 1/30 – 1/40 и более, соответственно. Таким образом, средний парковочный коэффициент по исследованным объектам офисной недвижимости в пределах СК составляет около 1 машиноместа на 93 кв. м арендуемой офисной площади и соответствует классификации, тогда как при большей удаленности от центра Москвы средний показатель оказался меньше предложенного в классификации и составляет приблизительно 1/103 и 1/90 соответственно, за исключением самого удаленного из рассматриваемых районов, где значение данного показателя значительно повышается и составляет около 1/42, что практически соответствует оптимальному значению.

Говоря о величине парковочного коэффициента в центральных районах города, аналитики Praedium Oncor International отмечают, что соблюдение данного показателя при строительстве бизнес-центров класса А не гарантирует отсутствие транспортных проблем, сопряженных с парковкой автомобилей сотрудников компаний арендаторов. Действительно, при наличии возможности оставить машину на прилегающей территории, руководство компаний не видит необходимости арендовать для своих сотрудников парковочные места по высоким ставкам аренды, вследствие чего паркинги большинства бизнес-центров заполнены не полностью. Однако ситуация может кардинально измениться, если правительством Москвы будет принято постановление, предусматривающее отмену бесплатной парковки на проезжих частях улиц и закрытие доступа на все дворовые территории шлагбаумами. В результате могут значительно вырасти и арендные ставки на машиноместа в паркингах, а также значительно уменьшиться доля вакантных мест на парковках. Лимит машиномест арендаторам устанавливается в соответствии с парковочным коэффициентом вне зависимости от расположения бизнес-центра. Дополнительные места на парковке могут быть выделены арендатору после проведения переговоров с собственником или управляющей компанией офисного центра, результат зависит, в первую очередь, от загруженности паркинга.



Карта расположения БЦ Москвы

Одноэтажные, или плоскостные гаражи и парковки

Как правило, они или расположены во дворах, или собраны в организованные гаражно-строительные кооперативы (ГСК). Немало их можно увидеть, проезжая, например, по МКАД. Если сравнить эти гаражи с гаражами, построенными в рамках правительственной программы «Народный гараж», то, надо сказать, с потребительской точки зрения они ничуть не хуже, плюс стоят в три раза меньше. Столь существенную разницу можно объяснить юридическим статусом объекта. В новых многоэтажных паркингах владелец получает свидетельство о собственности. И есть надежда, что в ближайшие лет 20-30 сооружение не будет реконструировано. Со старыми плоскостными гаражами все наоборот. Документы на них – это сделанные десять и более лет назад землеотводы, в которых прописано, что участок выделен во временное пользование и в любой момент может быть востребован для городских нужд.

Поэтому при покупке плоскостного гаража на его цену влияет как срок, на который заключен договор аренды земли, так и время до окончания этого срока. К сожалению, при формировании цены вторичного рынка на плоскостные гаражи большее внимание уделяется материалу постройки, а не вышеуказанным факторам.

В настоящее время в Москве насчитывается до 7 тыс. плоскостных гаражных массивов и охраняемых стоянок. Такое нерациональное использование земельных ресурсов привело к активизации политики городских властей, направленной на реконструкцию односкатных гаражей либо возведение на их месте многоуровневых гаражей и других объектов. Около 600 участков (из указанных 7 тыс.) признаны специалистами Научно-исследовательского и проектного института генерального плана Москвы пригодными под застройку многоуровневыми гаражами.

Паркинг в жилых домах и новостройках

Паркинг, расположенный в новостройках, как правило, является двухуровневым (очень редко – трехуровневым). Расти вверх застройщику сложно – это значит отнимать у здания жилые этажи. Опуститься ниже тоже вряд ли получится: строительство обойдется дороже; кроме того, в Москве (особенно в центре) очень много мест, где возможности вырыть глубокий котлован ограничены грунтовыми водами и коммуникациями, проложенными близко к поверхности. Так что если в 17-этажном доме всего 2-3 уровня паркинга, вряд ли стоит удивляться, что машиномест явно недостаточно. Это обуславливает стабильное превышение спроса на машиноместо над предложением (как по аренде, так и по продаже).

В настоящее время организация парковочных мест в подземном или наземном паркинге чаще всего является обязательным условием контракта между городом и девелопером.

При этом строительство подземного или отдельно стоящего паркинга, а также организация наземного парковочного пространства в объектах классов «эконом» и «комфорт» в настоящее время происходит согласно СНиП. Чем выше класс проекта, тем больше коэффициент по машиноместам на одну квартиру. Кроме того, в зависимости от класса жилья, покупателям предлагаются разные типы паркинга. Если в жилых комплексах эконом-класса организуются парковочные места на придомовой территории или строится многоуровневый надземный паркинг, то в бизнес-классе обязательно предусмотрен подземный паркинг с 1-2 парковочными местами на квартиру, на придомовой территории организуется гостевая парковка.

Себестоимость строительства капитального паркинга с подземной частью колеблется в диапазоне от 800 тыс. до 1,5 млн. руб. за машиноместо, тогда как создание открытой парковки без подземной части стоит из расчета 270-320 тыс. руб. за машиноместо.

К подземному паркингу рынком предъявляется ряд требований по следующим позициям:

- высота потолков не менее 2,5 м;
- освещение;
- количество въездов и выездов (в зависимости от машиномест);
- системы вентиляции, пожаротушения, безопасности, соответствующие нормативам.

Чрезвычайно полезная и нужная опция – лифт, опускающийся с жилых этажей прямо в гараж.

Наземные паркинги

В столице с каждым годом ужесточается законодательство, касающееся вопросов парковки в городе, и людей, готовых рискнуть и припарковаться в неполюженном месте, становится все меньше. Поэтому создание новых парковочных мест просто необходимо.

За последние 10 лет количество автомобилей в стране увеличилось почти в полтора раза. Сегодня в России зарегистрировано более 50 миллионов личных автотранспортных средств, и владельцам нужно где-то их парковать. Поэтому эксперты прогнозируют стабильный рост числа стоянок. Нормативы обеспеченности жилья парковочными местами нередко устанавливаются на правительственном уровне. Впрочем, даже если бы необходимость обеспечить людей парковочными местами не была закреплена законодательно, правила рынка все равно расставили бы все по местам – сегодня у торгового центра или жилого комплекса без парковки практически нет шансов выделиться среди конкурентных объектов.

Наземные паркинги – самый простой тип стоянок – это одноуровневые открытые паркинги, в которых места для машин помечены лишь разметкой. Также существуют автостоянки, огороженные по периметру забором, с местами для въезда и выезда, охраной и средствами учета времени – более современный вариант наземных паркингов. Наземные стоянки дешевы в строительстве, но они занимают большую площадь, что особенно критично в тех районах, где земля стоит дорого. Для городских условий больше подходят многоуровневый паркинг – надземный, подземный или комбинированный. Многоуровневые надземные паркинги – более экономичный и не менее эффективный способ решения проблемы парковки большого количества машин на ограниченной территории. Они могут вмещать до нескольких тысяч автомобилей. Многоуровневые надземные паркинги устраивают в отдельно стоящих зданиях или пристраивают к глухим стенам готовых строений. Для въезда автомобилей устраиваются различные виды рампы, наклонные полы или лифтовые подъемники.

В современных условиях многоуровневый паркинг – оптимальное решение вопроса. Многоуровневой считается парковка, состоящая из двух или более уровней, соединенных между собой при помощи пандусов или лифтовых подъемников. Многоуровневый паркинг имеет много конфигураций. Его возможно возвести даже над дорожным проездом для еще большей экономии пространства. При строительстве современной автостоянки также можно решить и другие насущные городские проблемы – например, оборудование магазинов, спортивных площадок, центров досуга и других объектов инфраструктуры, так как парковка может объединять в себе места для авто и иные полезные площади. Многоэтажный паркинг может быть как отдельно стоящим зданием, так и пристройкой к уже существующему.

Объем рынка. Спрос и предложение

По данным статистики автопарк Москвы насчитывает около 5 млн. автомобилей. По оценкам, еще около 800 тыс. – 1 млн. ежедневно приезжает в город из Подмоскovie. Ежегодный рост количества транспортных средств составляет около 300 тыс. штук. В условиях серьезного кризиса продаж новых автомобилей это число может уменьшиться, но не настолько существенно, чтобы игнорировать факт – проблема мест стоянки в Москве стоит достаточно остро. Это при том, что город активно строит парковочные места – в частности, в 2015 году было введено в строй 29 паркингов. В среднем, в Москве ежегодно появляется около 40-50 тыс. машиномест. Однако это в несколько раз меньше только прироста автопарка. Для борьбы с постоянными пробками в центральной части города была введена система платных парковок, что «вытеснило» значительную часть транспорта за пределы ТТК, решая, таким образом, вопрос «парковки на работе». Однако вопрос «парковки у дома» остается актуальным.

В соответствии с МГСН 1.01-99 от 25.10.2000 г. «О нормировании расчетных показателей требуемого количества машиномест для объектов жилого, общественного и производственного назначения» обеспеченность машиноместами должна составлять не менее 1, 1,7 и 2 м/м на 1 квартиру в зависимости от принадлежности дома к одной из трех категорий комфортности. Таким образом, муниципальные дома должны быть обеспечены минимум 1 м/м на квартиру, а дома коммерческие в зависимости от степени комфортности – минимум от 1,7 до 2 м/м на квартиру. В развитых странах принято, что в мегаполисе парковочное место занимает около 150% площади офиса и 60% от площади жилья. То есть, около 10-ти этажного офисного здания должен быть 12-15-ти этажный паркинг, а у 10-ти этажного жилого дома 5-6-ти этажный. Понятно, что для Москвы эти цифры несбыточны, однако, как показывает практика, при новом строительстве нарушаются даже существующие нормы.

Главная причина – недостаточный спрос. То есть, общий уровень спроса очень велик, но платежеспособный спрос оказывается недостаточным. Дело в том, что общая и полезная (занятая машиноместами) площадь паркинга относятся примерно как 1:3. «Лишняя» площадь нужна для въезда и выезда (включая пандусы) и внутренних проездов. Таким образом, для машиноместа площадью 12 кв. м. необходимо построить 36 кв. м паркинга. При стоимости строительства в 30 тыс. руб./кв. м. это составит уже больше миллиона рублей. А владельцы автотранспорта готовы платить только 300-600 тыс. руб. В результате в некоторых паркингах остаются нераспроданными до половины парковочных мест.

Для решения проблемы ценового дисбаланса власти Москвы с 2009 года начали городскую адресную программу «Народный гараж». В рамках данной программы были построены наземные многоуровневые стоянки в различных округах Москвы, но в 2017 году программу было решено завершить. Причиной этому послужил недостаточный спрос на машиноместа со стороны населения, поскольку даже при относительно невысокой стоимости парковочных мест в таких паркингах, основная масса населения столицы не может позволить себе покупку. В результате сложилась ситуация, при которой машиноместа во многих паркингах остались нераспроданы, а часть объектов так и не достроены.

Отдельно необходимо отметить нежилые помещения в паркингах. С целью максимизации дохода, застройщики стараются предусмотреть в паркингах дополнительные нежилые помещения, которые можно будет продать или сдавать в аренду. Наиболее распространены предприятия сферы автомобильного бизнеса – автосервисы, автомойки и шиномонтажи, магазины по продаже автотоваров. Для этого сегмента основным является число потенциальных клиентов, то есть владельцев машиномест. Если в паркинге постоянно стоят сотни автомобилей, автобизнес будет готов арендовать площади по достаточно высоким ставкам. Дополнительно там может разместиться сопутствующий бизнес, например офис страховой компании, предлагающей полисы ОСАГО, КАСКО и гринкарты. Остальной бизнес (не связанный с автомобилистами) будет рассматривать паркинг с позиций стрит-ритейла. Если здание расположено в густонаселенном спальном районе или вблизи центра города, здесь готовы будут арендовать площади продуктовые дискаунтеры, офисы банков, магазины, заведения общепита и т.п. Напротив, если паркинг находится возле промзоны, спрос на площади будет минимальным.

Ранее продажа машиномест в подземном паркинге сдвигалась к концу строительства, однако тенденцией последних двух лет в дорогом сегменте стала реализация машиномест вместе с квартирами: иногда они уже включены в стоимость, иногда реализуются отдельно, однако их приобретение является одним из условий приобретения самой квартиры.

Менее 10% покупателей приобретают машиноместа сразу с квартирой. Первый всплеск продаж приходится на период 3-6 месяцев до ввода дома в эксплуатацию – порядка 40% общего объема машиномест. Следующий этап интереса к парковкам приходится на первые 3-6 месяцев после ввода объекта. В это время продается около 30% машиномест. Потребность в парковках возрастает, когда сделаны ремонты и жители заселяются в свои квартиры.

Специалисты рынка недвижимости считают, что на каждом объекте своя методология продаж парковочных мест. В целом же, обычно по темпам продаж паркинги отстают от квартир. Даже в случае реализации всех квартир, довольно часто остаются машиноместа. На начальной стадии строительства покупать машиноместа выгоднее, поскольку по мере реализации проекта их стоимость может вырасти в 1,5-2 раза. Кроме того, в процессе продаж ограничивается возможность выбора расположения машиноместа в паркинге, поскольку самые привлекательные (с наиболее удобным заездом для автомобиля или рядом с лифтом) продаются в первую очередь. В начале продаж есть также возможность выбрать два расположенных рядом машиноместа, что удобно для семей с двумя автомобилями.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Как правило, машиноместа в паркингах при жилых комплексах, а также в отдельно стоящих зданиях предлагаются в основном к продаже. В данных объектах в аренду сдаются машиноместа собственниками, которые временно не имеют необходимости в данном парковочном месте.

Машиноместа при БЦ, наоборот, предлагаются исключительно в аренду. Стоимость парковочного места, в данном случае, в большей степени будет зависеть от расположения объекта (удаленности от центра и, соответственно, нехватки парковочных мест в районе).

Также в аренду сдаются открытые парковки. Продажа машиномест в таких объектах не предусмотрена, ввиду того, что участки, на которых расположен данный вид деятельности, как правило, находится у владельца бизнеса на правах краткосрочной аренды.

Цена на паркинги премиального сегмента практически равна стоимости жилья в подмосковных новостройках. В подземных паркингах в зависимости от основных ценообразующих факторов стоимость машиноместа находится в диапазоне от 700 000 до 5 000 000 руб.

Помимо платы за покупку машиноместа, покупатели должны быть готовы к эксплуатационным расходам. В наземном паркинге обычно присутствует охрана, видеонаблюдение, уборка, в подземном к этому перечню добавляется еще и освещение, отопление, вентиляция. В подземных паркингах эксплуатационные платежи будут составлять в среднем 2 000-3 000 руб. в месяц, в наземном паркинге платить придется меньше – около 1 000 руб. в месяц.

В открытых, неотапливаемых паркингах стоимость машиноместа находится в диапазоне от 200 000 до 800 000 руб. в зависимости от занимаемого этажа, местоположения и прочих ценообразующих факторов.

Средняя цена предложения машиномест в наземных многоуровневых паркингах, предлагаемых на первичном рынке г. Москвы, составляет 507 тыс. руб., в подземных – 1 470 тыс. руб.

Наибольшая стоимость машиномест характерна для подземных паркингов, расположенных в жилых комплексах ЦАО.

Минимальные цены машиномест в подземных паркингах характерны для Зеленограда, ТиНАО. На территории Москвы в пределах МКАД наименьшими ценами характеризуется СВАО.

5.4.1 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

При анализе рынка большое внимание уделяется следующим ценообразующим факторам:

- передаваемые права;
- местоположение.
- размер машиноместа.
- тип паркинга.
- уровень (этаж).
- тип машиноместа.

Передаваемые права

В сравнительном подходе для объекта оценки и объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступает право собственности.

Условия рынка (время продажи)

При проведении расчетов Оценщиком используются предложения по продаже объектов в временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки.

Условия сделки

На рынке недвижимости продавцы предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные скидки. В 90% случаев продажи, реальная цена продажи отличается от первоначальной цены, по которой выставлялся объект, на 5-15% в сторону снижения.

В ходе переговоров с представителями продавцов было выяснено, что торг возможен при осмотре. Дисконт может составить в среднем 5-15%:

Агентство недвижимости, контактные данные	Диапазон скидки на торг, %	Среднее значение, %
«Гаражия» http://garagnik.ru/m_mesta_eropkinskiy_per_d_16_r_n_hamovniki/ Александр, телефон: +7 (926) 962-51-90	5-15%	10%
«Гаражия» http://garagnik.ru/m_mesta_eropkinskiy_per_d_16_r_n_hamovniki/ Виталий, телефон: +7 (926) 154-04-27	10-15%	12,5%
«Единая городская служба недвижимости» https://www.egsnk.ru Гаврилова Светлана Николаевна, телефон 8-495 191-26-77	5-10%	7,5%
Среднее значение скидки на торг, %	10%	

Таким образом, корректировка на уторгование для машиномест по составляет 5-15%.

Месторасположение

Для паркингов не является ценообразующими факторами удаленность от метро, расположение относительно линии застройки, удаленность от транспортных магистралей.

Для проведения расчетов объекты-аналоги подбираются в районе расположения оцениваемого объекта, или в смежных с ним районах, сопоставимые по типу и классу.

Размер машиноместа

Этот фактор особенно актуален для владельцев автомобилей среднего ценового диапазона. Дело в том, что в соответствии со СНиП минимальная площадь машиноместа должна составлять 5 м x 2,3 м. Для паркингов, в которых девелоперы не делают боковых стенок, актуальной становится проблема открывания дверей. При минимальном боковом размере даже при идеальной парковке практически невозможно не задеть дверцей машину соседа. Значит, вполне вероятны царапины и пр. Чем больше размер машиноместа, тем комфортнее владельцу. Размер стандартного машиноместа составляет 13-18 кв. м.

Оценщиком выявлена зависимость стоимости для машиномест площадь которых составляет менее 13 кв. м, 18-25 кв. м, более 25 кв. м – особо увеличенные машиноместа.

Расчет корректировки для «увеличенных» машиномест (площадью 18-25 кв. м)

Источник информации	Жилой комплекс	Стандартное машиноместо (13-18 кв. м), стоимость, руб.	Увеличенное машиноместо (18-25 кв. м), стоимость, руб.	Значение корректировки
Концерн «КРОСТ», тел.: +7 (495) 795-0-888. Сайт: http://www.krost-realty.ru/	ЖК "Wellton park", проспект Жукова, 39к6	2 400 000	2 650 000	1,10
Концерн «КРОСТ», тел.: +7 (495) 795-0-888. Сайт: http://www.krost-realty.ru/	ЖК "ART", Московская обл., г. Красногорск, р-н Красногорский, мкр. Павшино, ул. Центральная	1 200 000	1 300 000	1,08
Концерн «КРОСТ», тел.: +7 (495) 795-0-888. Сайт: http://www.krost-realty.ru/	ЖК "ЭДАЛЬГО", Москва, НАО, район Сосенское, пос. Коммунарка, м. Теплый Стан	1 200 000	1 350 000	1,13
Среднее значение корректировки увеличенное/стандартное машиноместо				1,10

Как видно из приведенного анализа корректировка для увеличенных машиномест (18-25 кв. м) составляет 8-13%.

Таким образом, рыночная стоимость машиноместа, площадь которого составляет 18-25 кв. м дороже стандартного машиноместа (площадь 13 - 18 кв. м) на 10%.

Оценщиком выявлена зависимость стоимости для машиномест площадь которых составляет более 25 кв. м с возможностью размещения одного автомобиля.

Расчет корректировки для «особо увеличенных» машиномест (площадью свыше 25 кв.м)

№	Адрес	Источник информации	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Значение корректировки
1	г. Москва, Велозаводская ул., 2, к.3	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_661335623	30	1 440 000	1,31
		https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_593714354	16	1 100 000	
2	г. Москва, Ходынский б-р, 9-11	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_26_m_280868116	26	2 200 000	1,13
		https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_623453721	18	1 950 000	
3	г. Москва, Покрышкина, 3	http://garagnik.ru/orderinfo/9409.htm	25	1 050 000	1,25
			14,8	840 000	
Среднее значение корректировки увеличенное/стандартное машиноместо					1,23

Как видно из приведенного анализа корректировка для особо увеличенных машиномест (более 25 кв. м) составляет 13-31%.

Таким образом, рыночная стоимость машиноместа, площадь которого составляет более 25 кв. м с возможностью размещения одного автомобиля, дороже стандартного машиноместа (площадь 13 - 18 кв. м) на 23%.

Расчет корректировки для «уменьшенных» машиномест (площадью менее 13 кв.м)

Источник информации	Площадь машиноместа	Стандартное машиноместо (13-18 кв. м), стоимость, руб.	Уменьшенное машиноместо (менее 13 кв. м), стоимость, руб.
ООО «ГК Промингрупп» (Контактная информация: www.promingrupp.ru, +7(495)228-08-88, +7(495)229-27-72)	12,1		1 450 000
	12,1		1 450 000
	12,1		1 450 000
	12,1		1 450 000
	12,1		1 450 000
	12,1		1 450 000
	12,1		1 450 000
	11,9		1 400 000
	11,9		1 400 000
	11,9		1 400 000
	11,9		1 400 000
	11,4		1 400 000
	11,4		1 400 000
	11		1 300 000
	11,3		1 200 000
	12,3		1 400 000
	13,6	1 500 000	
	13,6	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,4	1 450 000	
	13,4	1 450 000	
	13,4	1 450 000	
	13,4	1 450 000	
	13,4	1 450 000	
	12,3		1 250 000
	10,7		1 200 000
	11,8		1 400 000
	11,8		1 400 000
	13,5	1 450 000	
	13,5	1 450 000	
	13,5	1 450 000	
	13,5	1 450 000	
	13,5	1 450 000	
	13,5	1 450 000	

Источник информации	Площадь машиноместа	Стандартное машиноместо (13-18 кв. м), стоимость, руб.	Уменьшенное машиноместо (менее 13 кв. м), стоимость, руб.
	13,5	1 450 000	
	13,5	1 450 000	
	13,5	1 450 000	
	11,8		1 400 000
	11,8		1 400 000
	10,6		1 200 000
	11,7		1 250 000
	13,4	1 500 000	
	13,4	1 500 000	
	13,4	1 500 000	
	13,4	1 500 000	
	13,4	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	13,3	1 500 000	
	14,2	1 500 000	
	14,2	1 500 000	
	14,2	1 500 000	
	18	1 700 000	
	13,1	1 500 000	
	13,1	1 500 000	
	13,1	1 500 000	
	13,1	1 500 000	
	13,6	1 500 000	
	13,6	1 500 000	
	13,6	1 500 000	
	13,6	1 500 000	
	13,6	1 500 000	
	13,6	1 500 000	
Среднее значение стоимости машиноместа, руб.		1 500 000	1 372 917
Значение корректировки уменьшенное/стандартное машиноместо			0,92

Как видно из приведенного анализа корректировки для машиномест, отличных от стандартного (13-18 кв. м) по площади, могут составлять от -8% (понижающая корректировка) до 23% (повышающая корректировка).

Таким образом, корректирующие коэффициенты на площадь машиномест составляют:

Стандартное машиноместо (13-18 кв. м)	Уменьшенное машиноместо (менее 13 кв. м)	Увеличенное машиноместо (18-25 кв. м)	Увеличенное машиноместо (более 25 кв. м)
1,0	0,92	1,1	1,23

Данная зависимость сохраняется как для подземных, так и для наземных паркингов.

Величина корректировки рассчитывается по формуле:

$$\text{Величина корректировки} = (K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта -аналога} - 1) * 100\%.$$

Тип паркинга

В открытых надземных паркингах машины подвергаются воздействию непогоды: температуры и осадков. В закрытых паркингах условия гораздо комфортнее – плюсовая температура и отсутствие ветра. Но за комфорт нужно платить. В особенности еще и потому, что закрытые паркинги (как правило, подземные) гораздо дороже при строительстве (называются цены 50-70 тыс. руб./кв. м общей площади).

Уровень (этаж)

В наземных паркингах традиционно машиноместа, расположенные на 1-ом этаже, имеют большую привлекательность, по сравнению с машиноместами, расположенными на этажах, начиная со второго.

Корректировка на занимаемый этаж для наземных паркингов была рассчитана на основании анализа рынка и сравнения стоимости машиномест на различных этажах в многоуровневых паркингах. Данные анализа приведены в таблицах далее.

Стоимость реализации машиномест в ЖК «Анино»⁹

Этаж	Площадь, кв.м,	Стоимость, руб,	по отношению к предыдущему этажу	по отношению к 1 этажу	по отношению к 1 этажу
1	13,0	859 000,00		0,00%	1,00
2		828 000,00	-3,61%	3,74%	0,96
3		772 000,00	-6,76%	11,27%	0,90
4		691 000,00	-10,49%	24,31%	0,80
5		625 000,00	-9,55%	37,44%	0,73
6		575 000,00	-8,00%	49,39%	0,67
7		533 000,00	-7,30%	61,16%	0,62
8		440 000,00	-17,45%	95,23%	0,51

Как видно из приведенного анализа корректировка, учитывающая этаж расположения в наземном паркинге может находиться в интервале от 4 до 49%.

Величина корректировки рассчитывается по формуле:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{К объекта оценки} / \text{К объекта -аналога} - 1) * 100\%.$$

Для подземных паркингов этаж расположения также является ценообразующим фактором. Чем ближе к нулевой отметке, тем дороже.

Корректировка на занимаемый этаж для подземных паркингов была рассчитана на основании анализа рынка и сравнения стоимости машиномест на различных этажах в подземных паркингах. Данные анализа приведены в таблицах далее.

Корректировка на этаж для машиномест на -2 этаже

Источник информации	Краткое описание	Стоимость машиноместа, расположенного на -1-ом этаже	Стоимость машиноместа, расположенного на -2-ом этаже	Корректировка на занимаемый этаж, %
http://www.zapadnoe-kuncevo.ru/plans/parking	Продажа машиномест в ЖК «Западное Кунцево». Площадь м/м стандартная	1 126 040,00	1 002 630,00	-11%
http://www.promstroyinvest.ru/one-12-ZhK-Rublevskie-ogni-.html	Продажа машиномест в ЖК «Рублевские огни». Площадь м/м стандартная	3 000 000,00	2 900 000,00	-3%
http://www.mos21.ru/about/description/	Продажа машиномест в ЖК «Московская, 21». Площадь м/м стандартная	1 300 000	1 200 000	-8%
Среднее значение корректировки на занимаемый этаж				-7%

Как видно из приведенного анализа, корректировка, учитывающая этаж расположения (-2) в подземном паркинге, находится в интервале от 3 до 11%.

Также Оценщиком была проанализирована информация о разнице в стоимости между машиноместами, расположенными на -1 и -3 этажах.

⁹ <https://www.pik.ru/ap/cars>

Корректировка на этаж для машиномест на -3 этаже

Источник информации	Краткое описание	Стоимость машиноместа, расположенного на -1-ом этаже	Стоимость машиноместа, расположенного на -3-ом этаже	Корректировка на занимаемый этаж, %
http://www.promstroyinvest.ru/one-12-ZhK-Rublevskie-ogni-.html	Продажа машиномест в ЖК «Рублевские огни». Площадь м/м стандартная	3 000 000,00	2 800 000,00	-7%
http://www.donstroy.com/upload/iblock/a3a/lyufizipskdlbbijqeqsz.pdf	Продажа машиномест в ЖК «Седьмое небо». Площадь м/м стандартная	2 587 365	2 187 365	-15%
Среднее значение корректировки на занимаемый этаж				-11%

Как видно из приведенного анализа, корректировка, учитывающая этаж расположения (-3) в подземном паркинге, находится в интервале от 7 до 15%.

Выводы

- Наблюдается очень низкая обеспеченность населения Москвы машиноместами. При этом существует серьезный дисбаланс между уровнем общего спроса (обусловленным количеством автомобилей) и уровнем платежеспособного спроса.
- На территории города Москвы действует государственная программа «Развитие транспортной системы Москвы» на 2012-2020 года. В соответствии с указанной программой, планируется осуществить строительство около 1,5 млн. машиномест для постоянного и временного размещения личного автотранспорта, что позволит довести уровень обеспеченности местами хранения до 70-75%.
- Стоимость машиноместа зависит от многих факторов, в том числе от местоположения, класса и качества здания (подземное/наземное, отапливаемое / неотапливаемое).
- В настоящее время самый демократичный по цене сегмент рынка – это отдельно стоящие гаражные комплексы. В отдельно стоящих паркингах цены на машиноместа составляют от 400 тыс. руб. до 1,5 млн. руб. В основном это обусловлено географией расположения (районы в пределах ТТК и МКАД).

В открытых, неотапливаемых паркингах стоимость машиноместа находится в диапазоне от 200 000 до 800 000 руб. в зависимости от занимаемого этажа, местоположения и прочих ценообразующих факторов.

В подземных паркингах в зависимости от основных ценообразующих факторов стоимость машиноместа находится в диапазоне от 700 000 до 5 000 000 руб.

- Наблюдается значительное превышение спроса над предложением на столичном рынке гаражей и парковок.
- Сдавать машиноместа в аренду нецелесообразно из-за длительного срока окупаемости и при достаточно больших инвестициях. Поэтому инвесторы предпочитают продавать машиноместа.

6 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

В соответствии с ФСО №7, пункт 20: «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Для застроенной территории в практике оценки рассматриваются варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного;
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем объектов капитального строительства.

Объектом оценки является объект нежилого фонда – нежилые помещения (машиноместа). При этом, в соответствии с законодательством РФ, при передаче прав на объект капитального строительства передаются и соответствующие права на земельный участок, относящийся к объекту (в случае с нежилыми помещениями – права на долю земельного участка, как правило, не выделенную в натуре). Доля земельного участка, относящаяся к оцениваемому нежилому помещению, не может быть выделена в натуре.

В соответствии с п. 16 ФСО № 7 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом объектов капитального строительства.

Исходя из вышеперечисленного, Оценщик не рассматривает долю земельного участка в качестве самостоятельного земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка в данном случае не проводился.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- **Физическая возможность:** рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- **Юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- **Финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

- **Максимальная продуктивность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Юридическая разрешенность

Оцениваемый объект относится к объектам нежилого фонда и размещаются в наземном гараже-стоянке. Использование оцениваемых помещений как жилых юридически не разрешено, так как объекты оценки не отвечают требованиям, которые предъявляются к жилым помещениям (согласно данным «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003).

Основными функциями при использовании встроенных нежилых помещений являются:

- торговая функция;
- офисная функция;
- производственно-складская функция;
- машиноместа.

Таким образом, использование оцениваемого Объекта в качестве жилого юридически не допустимо, а в качестве паркинга, торгового, офисного и производственно-складского объекта юридически не запрещено.

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого объекта (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме нежилого помещения. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

По данным визуального осмотра и анализа документации, предоставленной Заказчиком, физически возможными являются любые юридически допустимые варианты использования объекта – паркинг, производственно-складское.

Использование объектов в качестве офисных и торговых, с учетом конструктива здания не представляется возможным.

Таким образом, юридически допустимые варианты использования объекта оценки являются физически реализуемыми.

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность

При анализе критериев финансовой оправданности и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта, а также другие, факторы, влияющие на стоимость объекта в зависимости от функционального назначения, которые перечислены ниже.

Для паркингов традиционно важными являются такие факторы, как:

- местоположение;
- класса и качества здания (подземное/наземное, отапливаемое/неотапливаемое);
- коэффициента обеспеченности машиноместами в районе.

Для объектов производственно-складского использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- местоположение (расположение объекта возле центров деловой активности (торговые центры, рынки и т.п.), транспортная доступность, расположение в квартале, имеющем перспективы развития ближайшего окружения и т.д.);
- условия для проведения погрузо-разгрузочных работ;
- расположение объекта в здании (этаж) и характеристика входа;
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

При определении вариантов наиболее эффективного использования также следует учитывать следующие характеристики объекта:

- объект оценки: объект нежилого фонда - машиноместа общей площадью 229,6 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А.
- ближайшее окружение представляет собой сложившийся квартал преимущественно жилой застройки.
- социальная инфраструктура микрорайона местоположения объекта оценки - развитая;
- транспортная доступность хорошая;
- состояние окружающей среды – нормальное.
- объект оценки расположен в наземном паркинге на 1 этаже.
- состояние отделки объекта оценки – без отделки (типичное для подобных объектов).
- объект обеспечен электроснабжением, вентиляцией и системой пожаротушения.

Таким образом, в результате проведенного позиционирования объекта оценки, исходя из его местоположения, ближайшего окружения, индивидуальных характеристик, а также рыночной конъюнктуры, Оценщик пришел к заключению, что объект оценки следует позиционировать в качестве машиномест.

Вывод: наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве машиномест в наземном паркинге.

7 Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

Согласно ФСО №7 (п. 23 а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

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

- *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 использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- *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.
- *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

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с ФСО №7 (п. 22 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.

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
- Определение единиц сравнения;
- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п.22 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/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.

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 (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 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, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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 соответствии с ФСО №7 (п.24 а, б, в) затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

7.1 Выбор подходов для целей настоящей оценки. Использованные подходы для оценки недвижимого имущества

В соответствии с ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

- Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа ожидания, согласно которому стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основным преимуществом доходного подхода является то, что он, в значительной степени, отражает представление инвестора об объекте как об источнике дохода, и это качество учитывается как основной ценообразующий фактор.

По результатам анализа рынка было выявлено, что машиноместа в подземных паркингах предлагаются в основном к продаже. Для данных объектов рынок аренды не развит, что не дает возможности определить величину ожидаемых доходов от использования машиномест. Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

- В сравнительном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену сделки купли-продажи оцениваемой собственности, анализируются цены недавних продаж (или предложения к ним) аналогичных объектов. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости оцениваемой собственности по основным ценообразующим факторам. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом.

Учитывая развитость рынка купли-продажи недвижимости города Москвы, допущения принятые в Отчете, полноту и достоверность исходной информации по объекту оценки, Оценщик принял решения в рамках настоящего отчета использовать Сравнительный подход.

- Оцениваемый объект представляет собой часть ОКС – нежилые помещения (машиноместа в подземном паркинге). Пересчет стоимости полученной в рамках затратного подхода через ее удельные показатели при оценке встроенных помещений приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений.

Кроме того, согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход не рекомендуется для оценки частей объекта капитального строительства, например жилых и нежилых помещений.

Таким образом, применение затратного подхода к оценке объекта может привести к значительной погрешности, что определенным образом скажется на точности итогового результата. Учитывая данные факты, в настоящем Отчете Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.

Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, возможно, применить **сравнительный подход**. Описание указанного подхода, исходные данные, допущения и результаты расчетов содержатся в следующем разделе отчета.

8 Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

8.1 Обоснование методики расчета

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях к ним с аналогичными объектами и применяется, когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов.

Согласно требованиям ФСО № 7 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. 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.

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 (п.13 ФСО № 1).

Структура расчета:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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 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.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. «Подходы к оценке», п. 22), 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);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного и площади его застройки, иные характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения объектов-аналогов), как правило, должны сближаться друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно анализировать состав аналогов; элементов, по которым проводится сравнение (ценообразующих факторов); значений корректировок.

Решение о величине оценки рыночной стоимости объекта оценки, принимается на основании анализа скорректированных цен объектов-аналогов.

ФСО № 1 (раздел V, п.25) предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных методов оценки. Исходя из имеющейся в распоряжении Оценщика рыночной информации по объектам-аналогам, для оценки рыночной стоимости объекта оценки был использован метод количественных корректировок.

Расчеты в рамках сравнительного подхода представлены ниже в соответствующем разделе настоящего отчета.

8.2 Определение величины рыночной стоимости права собственности на объект оценки

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Учитывая специфику объекта оценки, в данном случае, был применен метод общих корректировок.

Применение подхода 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 исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Согласно Заданию на оценку объект оценки – объект нежилого фонда, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А, общей площадью 229,6 кв. м.

Как упоминалось выше, объект оценки представляют собой машиноместа в наземном паркинге различной площади и расположенные на первом этаже.

Как было отмечено в разделе 5.4.1 «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены» существенное влияние на стоимость машиномест оказывает площадь. Так например, машиноместа площадью 13-18 кв. м (стандартные машиноместа) стоят на 10% дешевле увеличенных машиномест, площадь которых составляет 18-25 кв. м. Согласно предоставленным документам, площадь машиномест, входящих в состав оцениваемого объекта составляет от 21,8 кв. м до 23,6 кв.м, то есть, машиноместа, входящие в состав оцениваемого объекта принадлежат одному ценовому интервалу. Также, все машиноместа расположены на одном этаже. С учетом сказанного выше, был применен следующий алгоритм расчета: рассчитана стоимость одного машиноместа, далее полученная стоимость умножена на количество машиномест.

Краткая характеристика машиномест:

Адрес	этаж	№ пом	мм№	Назначение	Площадь, кв. м
г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А	1	II	1	машиноместо	23,6
			2	машиноместо	23,1
			3	машиноместо	23,1
			4	машиноместо	23
			5	машиноместо	23,1
			6	машиноместо	23,6
			25	машиноместо	21,8
			26	машиноместо	21,8
			27	машиноместо	23,3
			28	машиноместо	23,2

В качестве базового объекта рассматривалось машиноместо, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А, мм № 1 площадью 23,6 кв. м.

Далее рыночные стоимости остальных машиномест были рассчитаны исходя из полученного показателя рыночной стоимости базового машиноместа с учетом корректировок на площадь.

Выбор единицы сравнения

При расчете стоимости машиномест принято рассматривать стоимость 1-го машиноместа в качестве единицы сравнения.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Для определения стоимости продажи машиномест в качестве объектов-аналогов Оценщик использовал имеющиеся предложения по продаже машиномест, соответствующих типу застройки (подземный паркинг).

При выборе объектов-аналогов Оценщик подбирал объекты, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом, для минимизации количества корректировок. На дату оценки Оценщиком было подобрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по ценообразующим факторам,

прежде всего по местоположению и типу объекта (машиноместа в наземных паркингах), Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного отчета использовать 3 объекта-аналога, руководствуясь принципом достаточности.

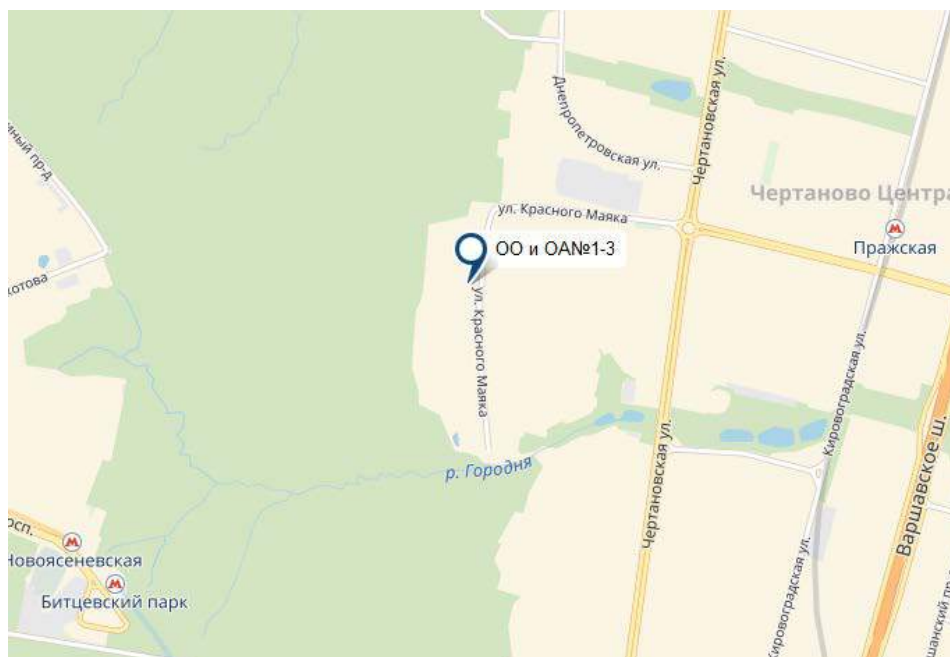
Исходные данные для расчета стоимости методом сравнительного анализа по части объекта оценки и объектам-аналогам приведены в таблице ниже.

Следует также отметить, что стоимость продажи машиноместа в готовом паркинге была рассчитана на основании предложений, опубликованных в интернет-источниках физическими лицами, которые не являются плательщиками НДС. Рассчитанная величина рыночной стоимости является максимально возможной, т.е. если в сделки присутствует налог на добавленную стоимость, то его величина внутри рассчитанной стоимости, если в сделки НДС отсутствует, то рассчитанная стоимость НДС не облагается.

Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	-	https://multilisting.su/g-moskva/sale-vehicle-parking/8142456-23-0-m-950000-rub-ul-krasnyy-mayak-d-22a	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_632905291	https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_818529471
	-	+7(926) 270-81-91	+7(903) 008-18-81	+7(905) 765-51-96
	-	Предложение актуально на дату проведения оценки. Торг возможен	Предложение актуально на дату проведения оценки. Торг возможен	Предложение актуально на дату проведения оценки. Торг возможен
Дополнительная информация, полученная от представителя собственника				
Адрес объекта	г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А, мм №1	г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А	г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А	г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата сделки / предложения	21.06.2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Район	р-н Центральное Чертаново	р-н Центральное Чертаново	р-н Центральное Чертаново	р-н Центральное Чертаново
Расположение относительно магистралей Москвы	Варшавское шоссе (2,3 км)	Варшавское шоссе (2,3 км)	Варшавское шоссе (2,3 км)	Варшавское шоссе (2,3 км)
Локальное местоположение	Квартал жилой застройки	Квартал жилой застройки	Квартал жилой застройки	Квартал жилой застройки
Этаж / этажность	1/9	1/9	6/9	6/9
Площадь машиноместа, кв.м	23,6	23,0	15,0	17,9*
Условия парковки легкового автотранспорта	наземный	наземный	наземный	наземный
Тип паркинга	наземный	наземный	наземный	наземный
Изолированность машиноместа	Открытое	Открытое	Открытое	Открытое
Инженерная инфраструктура	электричество, вентиляция, система пожаротушения, охрана	электричество, вентиляция, система пожаротушения, охрана	электричество, вентиляция, система пожаротушения, охрана	электричество, вентиляция, система пожаротушения, охрана
Стоимость 1 машиноместа в паркинге, руб.		950 000	599 000	590 000

*По уточненным данным площадь машиноместа составляет 17,9 кв. м.

Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки представлено ниже на карте.



Карта с расположением объектов-аналогов и объекта оценки¹⁰

Цены объектов-аналогов корректируются на отличия от рассматриваемого объекта. Проведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о сделках с объектами недвижимости и интервью с экспертами.

Описание проведенных корректировок

Оценщик не проводил корректировок по следующим элементам сравнения:

- передаваемые права на недвижимость (как в случае с рассматриваемым объектом, так и в случае с объектами-аналогами передаются права собственности),
- условия финансирования (под условиями финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки),
- состояние рынка (все объекты-аналоги предлагались на рынке продажи за период, не превышающий рыночный срок экспозиции для объекта оценки),
- местоположение: объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном здании,
- тип и класс объекта (все объекты представляют собой машиноместа в подземных паркингах),
- инженерную обеспеченность (объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном здании),
- тип машиноместа (все машиноместа являются открытыми, отдельными (независимыми)),
- уровень отделки (состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов – без отделки, что является типичным для подобных объектов, корректировка по данному фактору не проводилась),
- условия доступа (доступ к машиноместам возможен как с улицы).

в связи с тем, что эти характеристики одинаковы (или максимально близки и не влияют на стоимость) как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемых машиномест в паркинге.

¹⁰ Источник карты: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor:Mh0oF0pXv6TIRtbGebJlqTQ3BZCGjPGu&source=constructor>. Нумерация объектов на карте соответствует нумерации в таблице ранее.

Корректировки первой группы

Корректировка на торг

Как правило, при закрытии сделок купли-продажи возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

На рынке недвижимости продавцы предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные скидки. В 90% случаев продажи, реальная цена продажи отличается от первоначальной цены, по которой выставлялся объект, на 5-15% в сторону снижения.

В ходе переговоров с представителями продавцов было выяснено, что торг возможен при осмотре. Скидка может составить в среднем 5-15%:

Агентство недвижимости, контактные данные	Диапазон скидки на торг, %	Среднее значение, %
«Гаражия» http://garagnik.ru/m_mesta_eropkinskiy_per_d_16_r_n_hamovniki/ Александр, телефон: +7 (926) 962-51-90	5-15%	10%
«Гаражия» http://garagnik.ru/m_mesta_eropkinskiy_per_d_16_r_n_hamovniki/ Виталий, телефон: +7 (926) 154-04-27	10-15%	12,5%
«Единая городская служба недвижимости» https://www.egsnk.ru Гаврилова Светлана Николаевна, телефон 8-495 191-26-77	5-10%	7,5%
Среднее значение скидки на торг, %	10%	

Таким образом, к ценам предложений всех объектов-аналогов была применена корректировка в размере 10% в сторону понижения (середина диапазона, полученного в ходе переговоров с представителями продавцов).

Корректировки второй группы

Корректировка на площадь

Как было указано ранее, в ходе проведенного анализа рынка паркингов выявлено три типа машиномест по площади:

- уменьшенные (площадью менее 13 кв. м);
- стандартные (площадью 13-18 кв. м);
- увеличенные (площадью 18-25 кв. м);
- особо увеличенные (площадью более 25 кв. м) - для одного автомобиля;
- зависимые пары (площадью более 25 кв. м) - для двух автомобилей.

Согласно приведенной выше градации площадь оцениваемого машиноместа составляет 23,6 кв. м, данное машиноместо увеличенное (относится к диапазону 18-25 кв. м. Площади машиномест - объектов-аналогов №№2,3 до 18 кв. м и относятся к стандартным машиноместам (13-18 кв. м). С учетом сказанного выше, Оценщиком была введена соответствующая корректировка. Подробное описание корректировки приведено в разделе 5.4.1 – Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены. Величина корректировки, учитывающей разницу в стоимости между стандартными машиноместами (13-18 кв. м) и увеличенными (18-25 кв. м) составляет 10%. Таким образом, корректировка на площадь для объектов-аналогов №№2,3 составляет 10 % в сторону увеличения.

Корректировка на этаж

Объект оценки, как и объект-аналог №1, располагается на первом этаже. Объекты-аналоги №№ 2 и 3 расположены на 6 этаже.

Для наземных паркингов этаж расположения является ценообразующим фактором. Чем ближе к 1-му этажу, тем дороже.

Корректировка на занимаемый этаж для наземных паркингов была рассчитана на основании анализа рынка и сравнения стоимости машиномест на различных этажах в наземных паркинге. Выявленная зависимость описана в разделе 5.4.1 – Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены. Данные анализа приведены в таблицах далее.

Этаж	Площадь, кв.м,	Стоимость, руб,	по отношению к предыдущему этажу	по отношению к 1 этажу	по отношению к 1 этажу
1	13	859 000,00		0,00%	1,00
2		828 000,00	-3,61%	3,74%	0,96
3		772 000,00	-6,76%	11,27%	0,90
4		691 000,00	-10,49%	24,31%	0,80
5		625 000,00	-9,55%	37,44%	0,73
6		575 000,00	-8,00%	49,39%	0,67
7		533 000,00	-7,30%	61,16%	0,62
8		440 000,00	-17,45%	95,23%	0,51

для объекта оценки и объектов-аналогов были рассчитаны соответствующие коэффициенты этажа, которые составили:

- для объекта оценки и объекта-аналога №1 – 1;
- для объектов-аналогов №№ 2, 3 – 0,67.

Величина корректировки рассчитывается по формуле: $(K_{oo}/K_{oa}-1)*100\%$.

Итоговые величины корректировок приведены в соответствующей строке таблицы.

Стоимость 1 машиноместа в паркинге, руб.		950 000	599 000	590 000
Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес объекта	г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А, мм №1	г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А	г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А	г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А
Стоимость 1 машиноместа в паркинге, руб.		950 000	599 000	590 000
Корректировки по первой группе				
Корректировка на тип цены				
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб. / машиноместо		855 000	539 100	531 000
Корректировки по второй группе				
Корректировка на местоположение				
Адрес объекта	р-н Центральное Чертаново	р-н Центральное Чертаново	р-н Центральное Чертаново	р-н Центральное Чертаново
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на этаж				
Этаж / этажность	1/9	1/9	6/9	6/9
Коэффициент этажа	1,00	1,00	0,67	0,67
Величина корректировки, %		0,0%	49,3%	49,3%
Корректировка на площадь машиноместа				
Площадь машиноместа, кв.м	23,60	23,00	15,00	17,9
Коэффициент площади	1,10	1,10	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,0%	10,0%	10,0%
Валовая корректировка по второй группе, %		0,0%	59,3%	59,3%
Относительная валовая корректировка, %		0,0%	59,3%	59,3%
Абсолютная валовая корректировка, %		10,0%	69,3%	69,3%
Скорректированная стоимость, руб./машиноместо		855 000	858 537	845 637
Стоимость 1 машиноместа, руб./машиноместо с НДС				853 058
Стоимость 1 машиноместа, руб./машиноместо с НДС (округленно)				853 000

Таким образом, рыночная стоимость машиноместа в наземном паркинге, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Красный Маяк, д. 22А, мм №1 площадью 23,6 кв. м по состоянию на 21.06.2018 г. составляет округленно **853 000** рублей с учетом НДС.

Машиноместа, входящие в состав оцениваемого объекта идентичны по ценообразующим факторам, поэтому внесения корректировок не требуется. Таким образом, величины рыночной стоимости машиномест, входящих в состав оцениваемого объекта составили:

Адрес	этаж	№ пом	мм№	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо с НДС	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо без НДС
г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А	1	II	1	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			2	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			3	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			4	машиноместо	23	853 000	722 881
			5	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			6	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			25	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			26	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			27	машиноместо	23,3	853 000	722 881
			28	машиноместо	23,2	853 000	722 881
Итого					229,6	8 530 000	7 228 810

Таким образом,

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки – объект нежилого фонда,

расположенный по адресу:

г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А, общей площадью 229,6 кв. м

по состоянию на 21.06.2018 г. составляет с учетом округления:

8 530 000 (Восемь миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей с учетом НДС

или

**7 228 810 (Семь миллионов двести двадцать восемь тысяч восемьсот десять)
рублей без учета НДС, в том числе:**

Адрес	этаж	№ пом	мм№	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо с НДС	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо без НДС
г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А	1	II	1	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			2	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			3	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			4	машиноместо	23	853 000	722 881
			5	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			6	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			25	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			26	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			27	машиноместо	23,3	853 000	722 881
			28	машиноместо	23,2	853 000	722 881

9 Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования по определению рыночной стоимости права собственности на объект оценки является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной величины рыночной стоимости права собственности на объект оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

В разделе 7.1 отчета Оценщиком был произведен мотивированный отказ от использования Доходного и Затратного подходов, и величина итоговой рыночной стоимости права собственности на объект оценки была рассчитана только в рамках Сравнительного подхода, которому присваивается вес 100%. Таким образом, согласование результатов не требуется.

Согласно требованию 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.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS¹¹ содержат следующее положения:

1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).

3.5 ... При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций¹² или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода¹³.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10\text{--}25\%$ ¹⁴.

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

Таким образом, по мнению Оценщика, рыночная стоимость объекта оценки может находиться в пределах интервала с границами, отличающимися от итогового результата ее оценки на $\pm 15,0\%$

*Интервал, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет **7 250 500 – 9 809 500 руб. с НДС.***

¹¹ Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

¹² Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки» http://sroroo.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929

¹³ См. например, Зельдин М.А., Баринев Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>,

Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

¹⁴ См., например, RICS/IPD Sale price – Valuations report – ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки – оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS

Таким образом,

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки – объект нежилого фонда,

расположенный по адресу:

г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А, общей площадью 229,6 кв. м

по состоянию на 21.06.2018 г. составляет с учетом округления:

8 530 000 (Восемь миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей с учетом НДС

или

**7 228 810 (Семь миллионов двести двадцать восемь тысяч восемьсот десять)
рублей без учета НДС, в том числе:**

Адрес	этаж	№ пом	мм№	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо с НДС	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо без НДС
г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А	1	II	1	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			2	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			3	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			4	машиноместо	23	853 000	722 881
			5	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			6	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			25	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			26	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			27	машиноместо	23,3	853 000	722 881
			28	машиноместо	23,2	853 000	722 881

10 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер вознаграждения не зависит от результатов оценки.

- Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничительных условий и являются личными непредвзятыми профессиональным мнением и выводом.
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета.
- Оценщик и Исполнитель не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.
- Отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1,2,3 (утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299), Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом МЭРТ от 25.09.2014 г. № 611, а также Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРОО «Деловой союз оценщиков», членом которого состоит подписавший настоящий Отчет Оценщик.
- Рыночная стоимость объекта признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость права собственности на объект оценки – объект нежилого фонда,

расположенный по адресу:

г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А, общей площадью 229,6 кв. м

по состоянию на 21.06.2018 г. составляет с учетом округления:

8 530 000 (Восемь миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей с учетом НДС

или

7 228 810 (Семь миллионов двести двадцать восемь тысяч восемьсот десять) рублей без учета НДС, в том числе:

Адрес	этаж	№ пом	мм№	Назначение	Площадь, кв. м	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо с НДС	Стоимость машиноместа, руб./машиноместо без НДС
г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 22А	1	II	1	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			2	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			3	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			4	машиноместо	23	853 000	722 881
			5	машиноместо	23,1	853 000	722 881
			6	машиноместо	23,6	853 000	722 881
			25	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			26	машиноместо	21,8	853 000	722 881
			27	машиноместо	23,3	853 000	722 881
			28	машиноместо	23,2	853 000	722 881

Оценщик

_____ Иванцов Д.С.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»

_____ Кадушкин И.Б.