

ОТЧЕТ

№ 15/11-1/016 от 12 декабря 2016 года

**об оценке величины рыночной стоимости объектов недвижимого имущества,
принадлежащих на праве собственности и праве аренды
Закрытому акционерному обществу «РЭМ»
(ИНН: 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата гос. регистрации: ОГРН: 13.02.2003 года),
расположенных по адресу: 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10**



г. Москва, 2016 год.

ОТЧЕТ

№ 15/11-1/016 от 12 декабря 2016 года

**об оценке величины рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества, принадлежащих на праве
собственности и праве аренды**

Закрытому акционерному обществу «РЭМ»

(ИНН: 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата гос. регистрации:

ОГРН: 13.02.2003 года),

**расположенных по адресу: 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный,
дом 10**

Дата проведения оценки – 15 ноября 2016 года.

Дата составления отчета – 12 декабря 2016 года.

Заказчик – Закрытое акционерное общество «РЭМ» (ИНН: 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата гос. регистрации: 13.02.2003 года, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождения): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), в лице Конкурсного управляющего Бондарева Владимира Александровича (ИНН 344200592299, СНИЛС 025-036-650-17), члена саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»), действующего на о

Исполнитель – Индивидуальный предприниматель, Казанов Андрей Григорьевич, ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 607 от 22.11.2007 г.

г. Москва, 2016 год.

ОГЛАВЛЕНИЕ			
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	4
	ГЛАВА № 1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	11
	1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	11
	1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	22
	1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	23
	1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	24
	1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	25
	1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	26
	ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	29
	2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	29
	2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	29
	2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	стр.	30
	ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	31
	3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	31
	3.2. НЕОБХОДИМАЯ НОРМАТИВНО - ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	42
	3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	стр.	45
	ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	48
	4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ	стр.	48
	4.2. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА 2016 ГОД.	стр.	51
	4.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ ИЮЛЯ - ОКТЯБРЯ 2016 ГОДА	стр.	53
	4.4. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ГОРОДА МОСКВЫ	стр.	61
	ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	стр.	67
	ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.	стр.	72
	ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106)	стр.	102
	ГЛАВА № 8. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	стр.	125
	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	126
	ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	127
	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА	стр.	128
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	стр.	130
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	стр.	131
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ	стр.	132

Конкурсному управляющему Закрытого акционерного общества «РЭМ» (ИНН: 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата гос. регистрации: 13.02.2003 года, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождения): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10)

Бондареву Владимиру Александровичу (ИНН 344200592299, СНИЛС 025-036-650-17), члену саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»), действующего на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 27.10.2016г. по делу № А40-195336/2015-86-154

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Уважаемый Бондарев Владимир Александрович!

В настоящем Заключении о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности и праве аренды Закрытому акционерному обществу «РЭМ» (ИНН: 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата гос. регистрации: ОГРН: 13.02.2003 года), расположенных по адресу: 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества и имущественные права, принадлежащие ЗАО «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождение): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), расположенные по адресу: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, в составе:

1 Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106

1.1 Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20

2 Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018

2.2 Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21

Дата оценки

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости). Оценка произведена по состоянию на 15 ноября 2016 года.

Период работы над отчетом об оценке с 15 ноября 2016 года по 12 декабря 2016 года.

Дата подготовки отчета об оценке – 12 декабря 2016 года.

Вид определяемой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "справедливая стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "разумная стоимость", "справедливая стоимость" и других.

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Оценивается право аренды земельных участков.

Обременения существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

НДС

В связи с принятием Федерального закона от 24.11.2014 г. № 366-ФЗ с 01.01.2015 прекращает действие пункт 4.1 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации и вводится в действие подпункт 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.

Таким образом, объекты оценки оценены без НДС.

Результаты полученные различными подходами

Результаты, полученные различными подходами приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная в рамках затратного подхода, на дату оценки, 15 ноября 2016 года,	Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, на 15 ноября 2016 года,	Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, на 15 ноября 2016 года, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, определенная путем согласования результатов, на 15 ноября 2016 года, выраженная в рублях
---	-----------------------------------	---	--	---	---

		выраженная в рублях	выраженная в рублях		
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	обоснованный отказ от применения подхода	201 803 283,69 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	
1.1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20	обоснованный отказ от применения подхода	108 750 949,32 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	обоснованный отказ от применения подхода	13 926 364,50 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	
2.2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	обоснованный отказ от применения подхода	15 115 410,73 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	
	С учетом весовых коэффициентов	Вес подхода 0,0	Вес подхода 1,0	Вес подхода 0,0	Итоговый вес 1,0
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	обоснованный отказ от применения подхода	201 803 283,69 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	201 803 283,69 рублей

1.1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20	обоснованный отказ от применения подхода	108 750 949,32 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	108 750 949,32 рублей
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	обоснованный отказ от применения подхода	13 926 364,50 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	13 926 364,50 рублей
2.2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	обоснованный отказ от применения подхода	15 115 410,73 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	15 115 410,73 рублей

Полученные результаты, итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 15 ноября 2016 года.

Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой объекты недвижимого имущества и имущественные права, принадлежащие ЗАО «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождения): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), расположенные по адресу: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, определенная на Дату оценки, с учетом корректировок и округлений	339 596 008,24 рублей (Триста тридцать девять миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч восемь 24/100) рублей
---	--

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводимтся в таблице. Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Адрес (место расположение) объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, выраженная в рублях
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	Город Москва 1-й Пехотный, дом 10	310 554 233,01 рублей
1.1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	Город Москва 1-й Пехотный, вл. 10.	
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	Город Москва 1-й Пехотный, дом 10А	29 041 775,23 рублей
2.2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	Город Москва 1-й Пехотный, вл. 10.	
Итоговая величина рыночной стоимости			339 596 008,24 рублей

Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценка могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений.

Отдельные части и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2008 года N 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):

СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

С уважением,

Оценщик,
подписавший
настоящий отчет

The image shows a blue circular official stamp of the Self-Regulatory Organization of Appraisers (SRO) 'ARMO'. The stamp contains the text: 'КАЗАНОВ АНДРЕЙ ГРИГОРЬЕВИЧ' (Kazanov Andrey Grigorievich) and 'СРО ОЦЕНЩИКОВ' (SRO of Appraisers). To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that matches the name in the stamp.

Казанов Андрей
Григорьевич

12 декабря 2016 года.

ГЛАВА № 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	<p>Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества и имущественные права, принадлежащие ЗАО «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождение): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), расположенные по адресу: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, в составе:</p> <p>1 Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106</p> <p>1.1 Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20</p> <p>2 Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018</p> <p>2.2 Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20
3	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й

	Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	
4	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 320707 от 23 декабря 2011 года	
2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 772285 от 09 ноября 2012 года	
3	Договор аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20	
4	Договор аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	
5	Кадастровый паспорт земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20	
6	Кадастровый паспорт земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	
7	Кадастровый паспорт здания, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	
8	Кадастровый паспорт здания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	
9	Выписка из ЕГРП имущества ЗАО «РЭМ»	
10	Инвентаризационная опись имущества ЗАО «РЭМ»	
11	Определение Арбитражного суда г. Москвы от 27.10.2016г. по делу № А40-195336/2015-86-154	
Административный округ города Москвы	Северо – Западный Административный округ города Москвы (СЗАО)	
Кадастровый квартал	77:08:0009014	
Адрес объекта	123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10.	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный,	Право собственности

	(подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20	Право аренды
3	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	Право собственности
4	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	Право аренды
Текущее использование	Используются согласно целевого назначения	
Оцениваемые права	Оценивается право собственности. Оценивается право аренды земельных участков.	
Правовые основания проведения оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
Основание проведение оценки	Договор на проведение оценочных работ № 15/11-1/016 от 15 ноября 2016 года	
Дата оценки	15 ноября 2016 года	
График (срок) проведения оценки	С 15 ноября 2016 года по 12 декабря 2016 года	
Дата составления Отчета об оценке	12 декабря 2016 года	
Порядковый номер отчета	№ 15/11-1/016 от 12 декабря 2016 года	

Задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки

Объект оценки	<p>Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества и имущественные права, принадлежащие ЗАО «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождение): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), расположенные по адресу: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, в составе:</p> <p>1 Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106</p> <p>1.1 Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20</p> <p>2 Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный)</p>
----------------------	---

	<p>номер: 77:08:0009014:1018</p> <p>2.2 Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20
3	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018
4	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 320707 от 23 декабря 2011 года
2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 772285 от 09 ноября 2012 года
3	Договор аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20
4	Договор аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21
5	Кадастровый паспорт земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20
6	Кадастровый паспорт земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21
7	Кадастровый паспорт здания, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место

	расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	
8	Кадастровый паспорт здания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	
9	Выписка из ЕГРП имущества ЗАО «РЭМ»	
10	Инвентаризационная опись имущества ЗАО «РЭМ»	
11	Определение Арбитражного суда г. Москвы от 27.10.2016г. по делу № А40-195336/2015-86-154	
Административный округ города Москвы	Северо – Западный Административный округ города Москвы (СЗАО)	
Кадастровый квартал	77:08:0009014	
Адрес объекта	123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10.	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.		
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	Право собственности
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20	Право аренды
3	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	Право собственности
4	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	Право аренды
Текущее использование	Используются согласно целевого назначения	
Оцениваемые права	Оценивается право собственности. Оценивается право аренды земельных участков.	
Правовые основания проведения оценки	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)	
Основание проведение оценки	Договор на проведение оценочных работ № 15/11-1/016 от 15 ноября 2016 года	
Дата оценки	15 ноября 2016 года	
График (срок) проведения оценки	С 15 ноября 2016 года по 12 декабря 2016 года	
Дата составления Отчета об оценке	12 декабря 2016 года	
Порядковый номер отчета	№ 15/11-1/016 от 12 декабря 2016 года	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку, то есть, определение	

	<p>рыночной стоимости объекта оценки. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
Задачи оценки	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результат оценки может использоваться при принятии управленческих решений, в том числе при передаче имущества в залог</p>
Возможные границы интервала, в котором, может находиться полученная стоимость.	<p>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться величина рыночной стоимости не определяются, в связи с Заданием на оценку, которое не устанавливает обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки.</p>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Обобщающая часть подготовлена на основании отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом отчета, т.е. с учетом всех принятых в отчете допущений и ограничений. • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с объектом оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке. • Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер. • Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете. • В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в

	<p>том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)</p> <ul style="list-style-type: none"> • В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков) • В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное. <p>Полный перечень допущений и ограничений указывается в Отчете.</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Допущения и ограничения при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации,

	<p>имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.</p> <ul style="list-style-type: none">• Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как подлинные (не искаженные) и не подлежат проверке.• В процессе проведения оценки Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке. В процессе анализа Оценщик, используя доступные ему средства и методы провел анализ и пришел к выводу о достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.• Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.• При проведении оценки рыночной стоимости объекта оценки не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.• От Оценщика не требуется, и Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.• Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.• Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.• От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.• Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.• Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки,
--	---

	<p>указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.</p> <ul style="list-style-type: none"> • В процессе проведения оценки Оценщик может использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке.
--	---

Используемые стандарты оценки

<p>Используемые стандарты оценки</p>	<p>Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» • Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2008 года N 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» • Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1 <p>Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 • Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 • Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299 • Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611 • Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327 <p>Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):</p> <p>СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;</p> <ul style="list-style-type: none"> • СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
---	---

	<p>СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».</p> <ul style="list-style-type: none"> ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
--	--

Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	
Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик оценки	<p>Закрытое акционерное общество «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождения): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), в лице конкурсного управляющего Бондарева Владимира Александровича (ИНН 344200592299, СНИЛС 025-036-650-17), члена саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»), действующего на основании Определения Арбитражного суда г. Москвы от 27.10.2016г. по делу № А40-195336/2015-86-154.</p>
Сведения об Оценщике	
Оценщик подписавший отчет об оценке	<p>Индивидуальный предприниматель, Казанов Андрей Григорьевич, ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» (г. Москва, улица Ленинская слобода, дом № 26), регистрационный номер 607 от 22.11.2007 г.</p>
Образование оценщика, Документы профессиональном образовании	<p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 24 июня 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).</p>
Повышение квалификации, дополнительное образование.	<ol style="list-style-type: none"> Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.

		<p>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления».</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
Членство саморегулируемой организации	в	Является членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП СРО «АРМО», (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега-2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. Телефон/факс: (+7 495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54, E-mail: armo@sroarmo.ru) номер по реестру 607.
Гражданская ответственность оценщика		Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
		Страховой полис № 150000-035-000137 от 15 ноября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2015 года до 22 октября 2016 года, Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
		Страховой полис № 160000-035-000166 от 18 ноября 2016 года, Срок действия страхового полиса с 23 октября 2016 года до 22 октября 2017 года. Территория страхования: Российская Федерация. Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей
Стаж работы по специальности		С июля 2003 года по настоящее время, свыше 12 лет.
Информация об оценщике, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У		<ul style="list-style-type: none"> • Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года; • Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607, • право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено, за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.

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

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с момента (даты) составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.
- Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.
- Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:

- В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.
- В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)
- В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)
- В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной **и рекомендуемой** для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете. Дата осмотра - 15 ноября 2016 года

1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2008 года N 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

Оценщиком были использованы Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО» (Адрес: город Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26, БЦ «Омега 2». Почтовый адрес: 115184, г. Москва, а/я 10. E-mail: armo@sroarmo.ru):

СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Арендная плата – плата за право пользования чужим имуществом.

Балансовая стоимость – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств.

Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Синонимы: дата оценки, дата определения стоимости.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Дисконтирование – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

Заказ на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Износ/устаревание имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа/устаревания – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – потеря стоимости имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональное устаревание имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Экономическое устаревание имущества – потеря стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустрашимый износ имущества – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

Копия – точное воспроизводство объекта оценки.

Лизинг - вид инвестиционной деятельности по приобретению имущества и передаче его на основании договора лизинга физическим или юридическим лицам за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях, обусловленных договором, с правом выкупа имущества лизингополучателем.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

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

Норма дисконтирования – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщики - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Передача права собственности – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Подходы к оценке. В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

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

Примечание. 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

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

Примечание. Сравнительный подход реализуется путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

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

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

Рыночная арендная плата – переменная арендная плата в период действия договора.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Справедливая стоимость залога – есть такая его цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества

и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней.

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

Чистый операционный доход – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки.
- Выбор возможных подходов оценки.
- Заключение договора на оценку.
- Сбор и анализ информации.
- Осмотр, идентификация и описание объекта оценки установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Анализ наилучшего использования.
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Расчет стоимости Объекта оценки.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов.
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки. Составление развернутого письменного отчета.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов

"действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "справедливая стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "разумная стоимость", "справедливая стоимость" и других.

2.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Предусматривает определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества и имущественные права, принадлежащие ЗАО «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождения): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), расположенные по адресу: город Москва 1-й Пехотный, дом 10.

Задание определяет дату оценки, 15 ноября 2016 года, период оценки, с 15 ноября 2016 года по 12 декабря 2016 года, а также, цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении стоимости имущества.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

ГЛАВА № 3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДАТА, МЕСТО И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Руководствуясь Стандартами оценки (ФСО), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов;
- сведений о юридическом состоянии объекта оценки и обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информации о научно-технических характеристиках, научной новизне, практической значимости объекта оценки;
- информации о финансово-экономических характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.
- Дата Оценки: 15 ноября 2016 года.
- Место Оценки – 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10.
- Место составления Отчета об оценке – город Москва.

Идентификация включала выезд оценщика на место оценки и анализ предоставленной Заказчиком информации.

Проведенная инспекция выявила, что объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества и имущественные права, принадлежащие ЗАО «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождения): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), расположенные по адресу: город Москва 1-й Пехотный, дом 10.

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества и имущественные права, принадлежащие ЗАО «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождения): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), расположенные по адресу: город Москва 1-й Пехотный, дом 10.

Идентификация объекта оценки

Данные об объекте оценки получены из следующих источников

№	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 320707 от 23 декабря 2011 года
2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 772285 от 09 ноября 2012 года
3	Договор аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного

	здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20
4	Договор аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21
5	Кадастровый паспорт земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20
6	Кадастровый паспорт земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21
7	Кадастровый паспорт здания, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106
8	Кадастровый паспорт здания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018
9	Выписка из ЕГРП имущества ЗАО «РЭМ»
10	Инвентаризационная опись имущества ЗАО «РЭМ»
11	Определение Арбитражного суда г. Москвы от 27.10.2016г. по делу № А40-195336/2015-86-154

Общие данные, идентифицирующие объект оценки

Данные об объекте оценки представлены в таблице

Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Адрес (место расположение) объекта оценки
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	Город Москва 1-й Пехотный, дом 10
1.1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	Город Москва 1-й Пехотный, вл. 10.
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	Город Москва 1-й Пехотный, дом 10А
2.2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	Город Москва 1-й Пехотный, вл. 10.

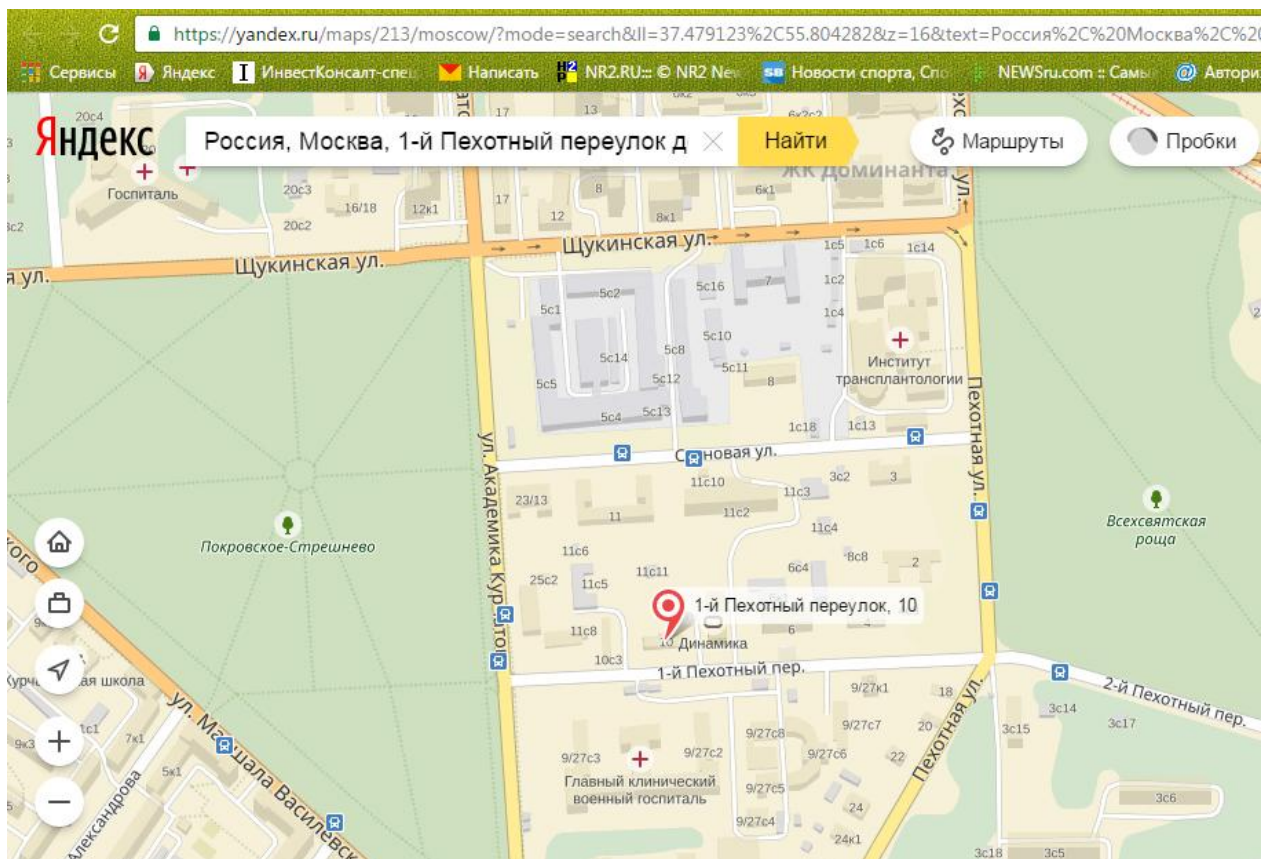
Потенциально возможное использование объекта оценки.

Потенциальное использование объекта имущества возможно в дальнейшем согласно целевого назначения, в качестве объектов недвижимого имущества.

Месторасположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10

Полученные данные представлены на карте.



Карта расположения объекта оценки

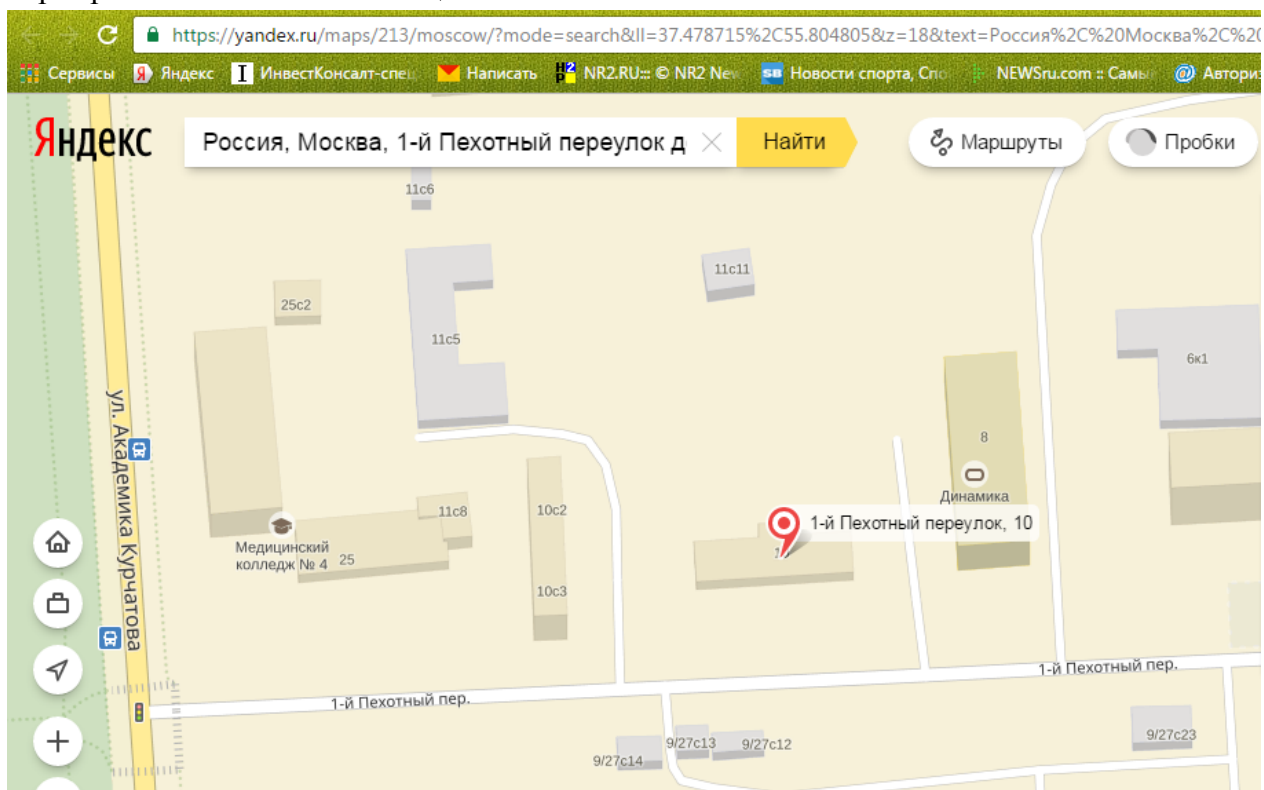


Схема расположения объекта оценки.

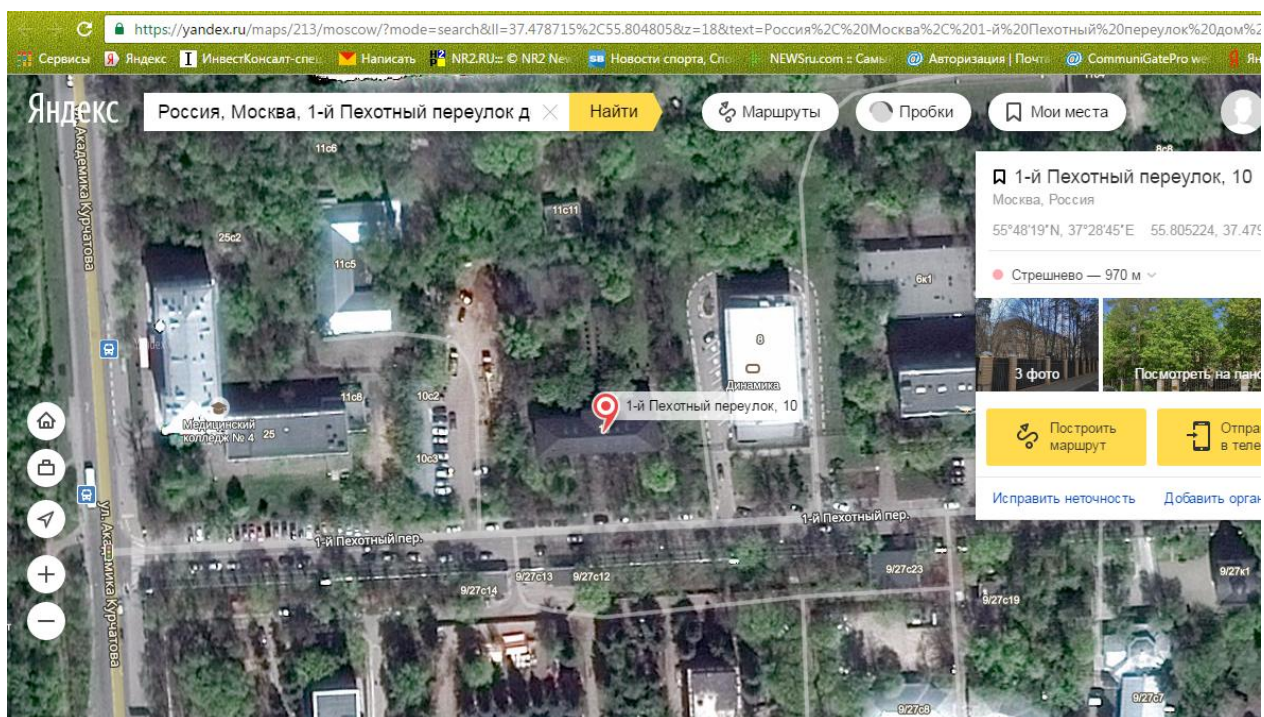


Схема расположения объекта оценки.

Общая площадь объекта оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Площадь объекта оценки в кв.м.
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	1603,4
1.1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	5104
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	107,8
2.2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	520

Строительные характеристики объекта оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта	Материал фундамента и стен	Источник информации
1.	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	Фундамент - железобетон. Стены - крупнопенельные, кирпичные	Источник информации: кадастровый паспорт, натурное обследование объекта безинструментальными методами.
2.	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город	Фундамент - железобетон. Стены - крупнопенельные, кирпичные	Источник информации: кадастровый паспорт, натурное обследование объекта безинструментальными

Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018		методами.
--	--	-----------

Детализированная информация об объекте оценки

Детализированная информация об объекте оценки, включая информацию об устареваниях представлена в таблице

Таблица

№ п/п	Наименование объекта	Наименование параметра	Характеристика состояния параметра	Источник информации – результаты обследования
	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106			
1.		Несущие стены	Внешние деформации ж/б конструкций. Частичное растрескивание стен. Раскрошивание отдельных фрагментов стен. Местные волосковые трещины.	Источник информации – результаты обследования
2.		Внутренние перегородки	Частичное растрескивание стен, с элементами деформаций кирпича.	Источник информации – результаты обследования
3.		Фундамент	Частичное растрескивание железобетонного фундамента с элементами выкрошивания отдельных фрагментов, в следствии внешних воздействий	Источник информации – результаты обследования
4.		Полы	Частичное растрескивание плиточных полов, разрывы линолеума, общее нарушение горизонтальной плоскости полов.	Источник информации – результаты обследования
5.		Кровля	Нарушение обрешотки кровли. Нарушение защитного слоя кровли. Имеют место быть местные протечки через трещины и разрывы. Нарушение гидроизоляции кровли.	Источник информации – результаты обследования
6.		Проемы дверные	Частичные деформации дверного полотна, смятие козырька входной группы главного входа.	Источник информации – результаты обследования
7.		Оконные проемы	Незначительные деформации оконных блоков	Источник информации – результаты обследования
		Состав инженерных коммуникаций		
8.		Электричество	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
9.		Водопровод	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
10.		Горячее водоснабжение	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
11.		Канализация	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
12.		Отопление	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
13.		Вентиляция	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования

14.		Система пожаротушения	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
15.		Кондиционирование	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
	Класс объекта: административно – офисное помещение класса «С»		Класс объекта: административно – офисное помещение класса «С»	https://realty.mail.ru/article/s/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/

№ п/п	Наименование объекта	Наименование параметра	Характеристика состояния параметра	Источник информации – результаты обследования
	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018			
1.		Несущие стены	Внешние деформации ж/б конструкций. Частичное растрескивание стен. Раскрошивание отдельных фрагментов стен. Местные волосковые трещины.	Источник информации – результаты обследования
2.		Внутренние перегородки	Частичное растрескивание стен, с элементами деформаций	Источник информации – результаты обследования
3.		Фундамент	Частичное растрескивание железобетонного фундамента с элементами выкрошивания отдельных фрагментов, в следствии внешних воздействий	Источник информации – результаты обследования
4.		Полы	Общее нарушение горизонтальной плоскости полов.	Источник информации – результаты обследования
5.		Кровля	Нарушение обрешотки кровли. Нарушение защитного слоя кровли. Имеют место быть местные протечки через трещины и разрывы. Нарушение гидроизоляции кровли.	Источник информации – результаты обследования
6.		Проемы дверные	Частичные деформации дверного полотна, смятие козырька входной группы главного входа.	Источник информации – результаты обследования
		Состав инженерных коммуникаций		
7.		Электричество	Состояние удовлетворительное	Источник информации – результаты обследования
	Класс объекта: административно – офисное помещение класса «С»		Класс объекта: административно – офисное помещение класса «С»	https://realty.mail.ru/article/s/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/

Информация о перепланировках и их влиянии на стоимость объекта оценки

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта	Материал фундамента и стен	Источник информации	Влияние перепланировок на величину рыночной стоимости
1.	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный,	Перепланировки не выявлены.	Источник информации: кадастровый паспорт, натурное	В связи с отсутствием

	(подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположения) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	По имеющейся информации перепланировки не производились.	обследование объекта безинструментальными методами. Обследование произведено совместно и в присутствии с конкурсным управляющим Бондаревым Владимиром Александровичем.	перепланировок их влияние на величину рыночной стоимости объекта оценки отсутствует
2.	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	Перепланировки не выявлены. По имеющейся информации перепланировки не производились.	Источник информации: кадастровый паспорт, натурное обследование объекта безинструментальными методами. Обследование произведено совместно и в присутствии с конкурсным управляющим Бондаревым Владимиром Александровичем.	В связи с отсутствием перепланировок их влияние на величину рыночной стоимости объекта оценки отсутствует

Данные публичной кадастровой карты

Информация об объектах оценки публичной кадастровой карты приводится в тексте настоящего отчета об оценке.

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

- 77:08:0009014:1106 Без координат границ
г. Москва, 1-й Пехотный пер., д. 10

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	77:08:0009014:1106
Кад. квартал:	77:08:0009014
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Здание
Адрес:	г. Москва, 1-й Пехотный пер., д. 10
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	28 204 190,82 руб.
Общая площадь:	1 603,4 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	5
подземная этажность:	1
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1958
ввод в эксплуатацию:	1958
Назначение:	Нежилоездание
Кадастровый инженер:	Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Дата постановки на учет:	09.11.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	07.10.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	07.10.2016

Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>

pk5.rosreestr.ru/#x=4163862.315984969&y=7492660.914888244&z=9&text=77%3A08%3A0009014%3A1018&type=5&app=search&opened=1

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спес Навигатор NR2.RU: NR2 News Новости спорта, Спорт NEWSru.com: Сам... Авторизация | Почта Commu...

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Высокосв. Клин

ОКС: 77:08:0009014:1018 **Найти**

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 77:08:0009014:1018 Без координат границ
г. Москва, 1-й Пекотный пер., д. 10А

Информация	Услуги
Тип: Здание	
Кад. номер: 77:08:0009014:1018	
Кад. квартал: 77:08:0009014	
Статус: Ранее учтенный	
Наименование: Здание	
Адрес: г. Москва, 1-й Пекотный пер., д. 10А	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 1 896 227,87 руб.	
Общая площадь: 107,8 кв. м	
Основные характеристики	
общая этажность: 1	
подземная этажность: 0	
материал стен:	
площадь застройки:	
завершение строительства:	
ввод в эксплуатацию:	
Назначение: Нежилое здание	
Кадастровый инженер: Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"	
Дата постановки на учет: 23.05.2012	
Дата изменения сведений в ГКН: 05.02.2016	
Дата выгрузки сведений из ГКН: 10.03.2016	

Источник информации: <http://pk5.rosreestr.ru>

Фотографии объекта оценки



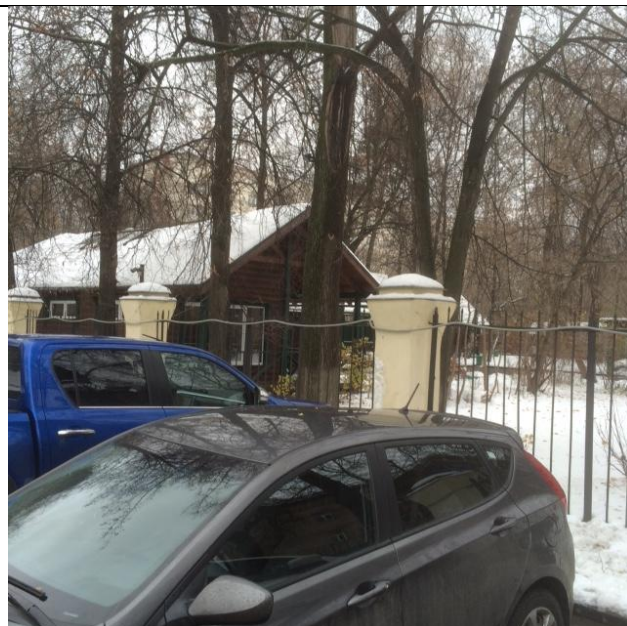
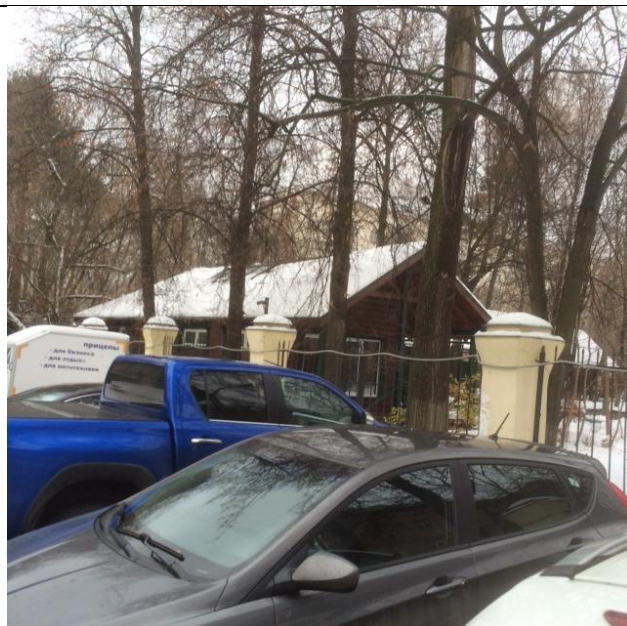
Фотография: Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место



Фотография: Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место

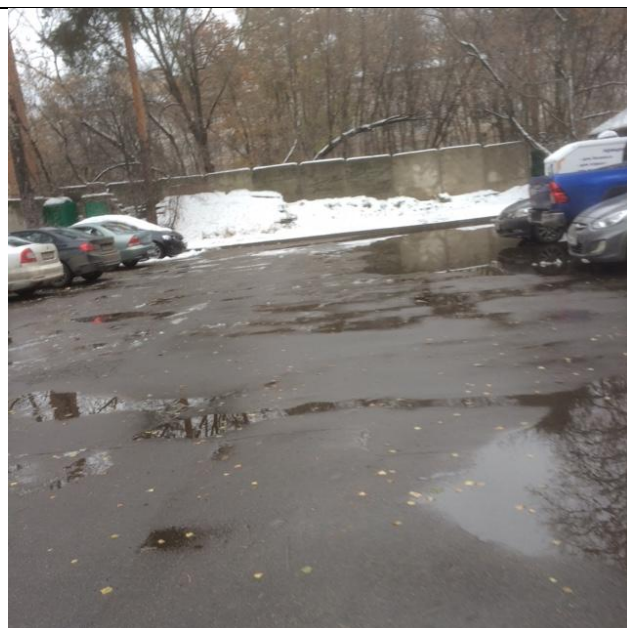
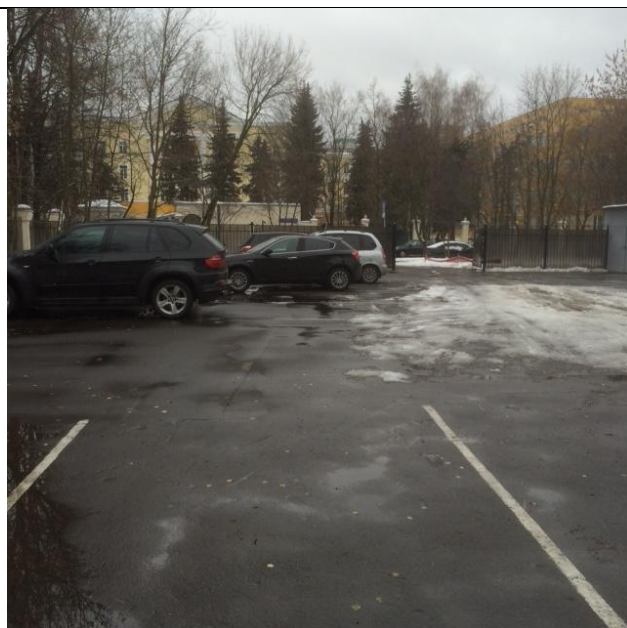
расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106

расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106



Фотография: Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018

Фотография: Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018



Фотография: Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20

Фотография: Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21

Оценка существующих прав

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право собственности на объект оценки установлено на основании представленной документации.





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

"23" декабря 2011 года

Документы-основания: • Распоряжение префекта СЗАО г. Москвы от 23.03.2006 № 1014 рп

- Договор аренды земельного участка от 15.05.2006 № М-08-026650
- Кадастровый паспорт объекта недвижимости от 17.11.2011 (Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) №45:283:002:000192760, выдавший орган: ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "РЭМ", ИНН: 773411532, ОГРН: 1037739625791, дата гос.регистрации: 14.09.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 773401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пер.Пехотный 1, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 107,8 кв.м, лит. 10А, адрес объекта: г.Москва, 1-й пер.Пехотный, д.10А

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-04/092/2011-365

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-04/092/2011-365

Регистратор

Бадмаев В. И.

М.П.



(подпись)

77-АН 320707



Оценивается право аренды земельных участков.

Обременения существующих прав

В процессе оценки было учтено положение о том, что продажа на торгах в рамках конкурсного производства является основанием для прекращения права залога.

Продажа предмета залога осуществляется в порядке, установленном пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

В случае реализации заложенного имущества, прекращается залог в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога и требования подлежат удовлетворению за счет средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Исходя из статьи 126 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ, одним из последствий признания должника банкротом является снятие ранее наложенных арестов на имущество и иных ограничений по распоряжению имуществом должника.

Как следует из смысла данной нормы, после открытия конкурсного производства залогодержатель, у которого находится заложенное движимое имущество, не вправе удерживать это имущество - оно подлежит передаче в конкурсную массу для реализации в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПЛЕНУМА ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 23 июля 2009 г. N 58. «О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С УДОВЛЕТВОРЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ»

Исходя из сказанного, оценка проводится без учета обременения залогом.

Процедура обследования объекта оценки

Процедура обследования объектов недвижимого имущества произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства и Федеральных стандартов оценки.

Обследование объекта недвижимого имущества осуществлено в процессе выезда оценщика на место нахождения объекта оценки, по адресу: 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10.

Дата выезда - 15 ноября 2016 года

Обследование объекта недвижимого имущества, включало изучение основных строительных характеристик, наличия подземных коммуникаций, определение конструктивных материалов в соответствии с существующими ГОСТами, строительными нормами и правилами.

Процедура обследования произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства в присутствии третьих лиц.

3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ

В распоряжение оценщика была предоставлена следующая документальная база, раскрывающая количественные и качественные характеристики объекта оценки и используемая оценщиком при проведении оценки объекта оценки.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 320707 от 23 декабря 2011 года
2	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 772285 от 09 ноября 2012 года
3	Договор аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных

	пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20
4	Договор аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21
5	Кадастровый паспорт земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20
6	Кадастровый паспорт земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21
7	Кадастровый паспорт здания, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106
8	Кадастровый паспорт здания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018
9	Выписка из ЕГРП имущества ЗАО «РЭМ»
10	Инвентаризационная опись имущества ЗАО «РЭМ»
11	Определение Арбитражного суда г. Москвы от 27.10.2016г. по делу № А40-195336/2015-86-154

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

Методическая база оценки объектов недвижимого имущества

При выполнении отчета были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР» (консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»)

4. Методические рекомендации оценки земель. Авторы: Григорьев А.В., Козин П.А.

5. Методические рекомендации по оценке стоимости земли». Автор: доктор экономических наук, профессор Медведева Ольга Евгеньевна, Автономная некоммерческая организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА».

Аналоговая база оценки

В процессе работы были использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

- Объекты имущества, были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке. При наличии корректных аналогов свыше трех результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки.

Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов города Москвы.

При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Информационная база оценки

В процессе работы над отчетом были использованы статистические и информационные данные Федеральной Службы Государственной регистрации, кадастра и картографии

(Росреестр). Официальный сайт: <http://www.rosreestr.ru>. Интернет-ресурсы продавцов недвижимости, сборники ценовой информации, прочие сведения.

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

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

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

Принцип расчета рыночной стоимости земли при ее наиболее эффективном использовании означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов.

Так как существующее использование земельного участка может не совпадать с наиболее эффективным использованием, то при его определении земельный участок всегда рассматривается как незастроенный и для его установления сравниваются различные варианты наиболее вероятных видов использования, включая, существующий способ использования и оставление земельного участка незастроенным.

Это означает, что если земельный участок застроен, то анализ наиболее эффективного использования земельного участка проводится исходя из допущения, что на нем нет строений для того, чтобы определить, насколько текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию, и следует ли его изменить.

Анализ наиболее эффективного использования земли означает, что в процессе оценки земли выбирается такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость земли с учетом всех ограничений.

То есть из всех возможных вариантов использования земельного участка выбирается наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

В данном случае мы рассматриваем все возможные варианты использования земельного участка, как незастроенного, с целью определения наиболее эффективного:

1. торговой недвижимости,
2. производственно-складской недвижимости,
3. офисной недвижимости,
4. жилой недвижимости.

С точки зрения существующего законодательства можно сделать вывод, что все предполагаемые виды использования не противоречат существующему законодательству, ограничивающему действия собственника.

Одним из физически осуществимых и законодательно разрешенных видов использования земельного участка, может быть реализация на нем строительства объекта жилой недвижимости.

Однако, следует исходить из следующих положений, в современных условиях к жилищному строительству предъявляются повышенные требования со стороны администрации города Москвы в отношении развития инфраструктуры. Таким образом, строительство жилой недвижимости должно повлечь за собой реконструкцию существующей транспортной системы и строительство отдельных участков автомобильной дороги для проезда общественного пассажирского транспорта и личного транспорта, устройство остановочных павильонов, обустройство тротуаров и освещения дороги и тротуаров. Кроме того, возникает необходимость разработки и согласования технических условий для выделения и присоединения новых мощностей электричества, водоснабжения, природного газа и строительства данных инженерных сетей. Из сказанного следует, что реализация проекта строительства жилой недвижимости не будет финансово оправданной из-за длительного срока согласований, присоединения новых мощностей, прокладки новых инженерных коммуникаций, улучшения дорог и транспорта, строительства объекта инфраструктуры.

Таким образом, физически возможными, законодательно разрешенными и финансово оправданными могут быть два варианта использования участка:

1. офисной недвижимости,
2. торговой недвижимости,
3. Производственно-складской недвижимости.

Затраты на строительство офисного и торгового видов недвижимости, с учетом общей схожести конструктивных элементов, технологии строительства, этажности инженерных сетей примерно одинаковы.

Следует более подробно остановиться на возможном варианте реализации проекта офисной и торговой недвижимости.

В данном случае, для определения характера офисной и торговой недвижимости следует дать развернутый анализ месторасположения оцениваемого объекта. Объект расположен на охраняемой территории, оборудованной постом охраны и КПП с автоматическим шлагбаумом. Заезд на территорию осуществляется исключительно по пропускам. Проход на территорию ограничен.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для эксплуатации мастерской. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет.

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для эксплуатации зданий под административные и производственно-складские цели.

Вывод: в связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом

В данном случае, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее функциональное использование, то есть, продолжение его текущего использования, в качестве нежилого помещения.

Следовательно, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве административно – офисных помещений, т.е. продолжение его текущего использования.

ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в октябре показал отрицательную динамику, составив $-0,2\%$ м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на $0,7\%$, за девять месяцев – на $0,7\%$ г/г. В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста ($0,3\%$ м/м) вновь вышел в область отрицательных значений ($-0,2\%$ м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах ($-0,4\%$ м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост ($0,2\%$ м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил $0,1\%$ м/м. В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования. Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил $-0,5\%$ м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение ($-0,9\%$ м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – $5,2\%$ от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – $5,5\%$ от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на $0,1\%$ (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил $1,1\%$ вместо снижения на $0,7\%$ по предварительным данным). После снижения на $1,1\%$ м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил $1,5\%$ м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на $0,1\%$ м/м. После двухмесячного роста по $0,2\%$ м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на $0,9\%$ м/м. 4 Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США ($23,6\%$ г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США

(снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8 % г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1 % г/г), за девять месяцев – рост на 2,4 % г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (-1,6 % г/г), снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4 % в сентябре и на 0,7 % в январе-сентябре г/г

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5 % г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь-сентябрь динамика все еще отрицательна (-0,8 % г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы. Добыча угля в сентябре увеличилась на 0,2 %, за девять месяцев – на 6,0 % г/г. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7 % за январь-сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения. По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7 % г/г, за девять месяцев 2016 года рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8 % и 1,2 % соответственно. В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика: Производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15 %), снизилось на 1,7 % в сентябре и на 3,4 % по итогам девяти месяцев.

Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в январе-сентябре 2016 г. снизилось на 3,2 % г/г, в том числе металлургическое производство – на 4,4 % г/г, производство готовых металлических изделий – выросло на 1,1 процента. Главным негативным фактором роста металлургического производства продолжает оставаться состояние в строительном и автомобильном секторах. Негативная внешняя конъюнктура также вносит отрицательный вклад – низкие цены на металлургическую продукцию на мировых рынках, мировое перепроизводство продукции, пошлины со стороны ЕС на российский прокат, а также сезонный фактор.

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в сентябре текущего года снизился на 4,2 % г/г, а с начала года снижение составило 4,4 % г/г. По вводам в действие жилых домов в сентябре отмечена негативная динамика – -3,6 % г/г (введено 6,7 млн. кв. м общей площади). Вместе с тем, на фоне снижения ставки по ипотечным кредитам до уровня 12,65 % годовых против 13,88 % на 1 сентября 2015 г. отмечено оживление спроса населения на предоставление рублевых ипотечных жилищных кредитов: в январе-августе текущего года номинальный объем выданных кредитов вырос на 36,8 % г/г. При этом количество выданных кредитов выросло за тот же период на 31,4 процента. По оперативным данным Росстата, за январь - август 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительных организаций вырос на 67,6 % г/г в номинальном выражении и составил 81,8 млрд. рублей (71,9 % Целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность%, г/г сентябрь в январе- сентябрь в Всего -0,5 2,5 Целлюлоза,

древесная масса 5,7 5,9 Книги, брошюры, листовки 2,3 6,4 Бумага 0,7 3,4 Текстильное и швейное производство, %, г/г сентябрь в январе- сентябрь в Всего 3,5 4,0 Ткани 23,0 20,7 Трикотаж -4,9 1,2 Производство кожаных изделий и обуви, %, г/г Всего -16,2 6,4 Обувь - 9,7 4,8 Хромовые кожтовары 1,3 14,9 12 строительных фирм получили прибыль в сумме 143,9 млрд. рублей, 28,1 % получили убыток в 62,1 млрд. рублей). Объем кредитных средств, предоставленных строительным организациям- резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.09.2016 г. в номинальном выражении уменьшился на 2,01 % г/г (821,9 вместо 838,8 млрд. рублей). При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком свыше 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с августа 2015 г. на 1,60 п. пункта, достигнув в августе текущего года 12,98 % (по сравнению с июлем ставка практически не изменилась). Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка выше на 1,95 п. пункта, однако, за месяц она снизилась на 0,54 п. пункта – 14,93 % годовых в августе текущего года (в августе прошлого года - 16,19 %, в июле 2016 г. - 15,47 % годовых). По оперативным данным, по итогам восьми месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 17,1 % г/г. Наибольшую положительную динамику в годовом исчислении демонстрируют производство и распределение электроэнергии, газа и воды, транспорт и связь, строительство, обрабатывающие производства. Снижение убытков за восемь месяцев 2016 года в целом по экономике составило 31,8 % г/г. При этом доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 29 % по сравнению с 37,6 % в январе текущего года. Реальная заработная плата работников в сентябре, по оценке, выросла на 2,8 % г/г. В целом за девять месяцев рост реальной заработной платы составил 0,4 % г/г. После максимального с 2009 года снижения, зафиксированного в августе текущего года, сокращение реальных располагаемых доходов в сентябре существенно замедлилось до -2,8 % г/г. Однако из-за негативной динамики июля-августа снижение реальных располагаемых доходов в III квартале превысило сокращение предыдущих кварталов и составило 6,1 % г/г. В целом за девять месяцев текущего года реальные располагаемые доходы сократились на 5,3 % г/г.

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Импорт из стран дальнего зарубежья в январе-сентябре 2016 г. снизился на 3,1 % г/г и составил 121,4 млрд. долл. США, из стран СНГ – на 14,2 % до 14,5 млрд. долларов США. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-сентябре 2016 г. по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. увеличилась на 1,2 п. пункта до 89,3 %, доля стран СНГ соответственно уменьшилась на 1,2 п. пункта до 10,7 процента. По предварительным данным таможенной статистики, в январе-сентябре 2016 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. сократился на 2,4 процента. В сентябре 2016 г. импорт из стран дальнего зарубежья увеличился на 6,1 % г/г, наблюдался рост закупок продукции машиностроения на 18,1 % г/г, а импорт продовольственных товаров сократился на 13,0 % г/г, текстильных изделий и обуви – на 5,0 % г/г. Ввоз химической продукции остался на уровне предыдущего года. В сентябре 2016 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья по сравнению с августом 2016 г. снизился на 3,4 процента. Так, импорт текстильных изделий и обуви сократился на 20,6 %,

машиностроительной продукции – на 3,0 %, химической продукции – на 1,0 %, а импорт продовольственных товаров и сырья для их производства увеличился на 1,7 процента. Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-сентябре текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 1575,53 млрд. руб., или 2,6 % ВВП против 648,91 млрд. руб. (1,1 % ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 9293,99 млрд. руб., или 15,4 % ВВП (10145,37 млрд. руб., или 17,3 % ВВП в январе-сентябре 2015 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 10869,52 млрд. руб., или 18 % ВВП против 10794,28 млрд. руб. (18,4 % ВВП) за первые девять месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 10371,69 млрд. руб., или 17,2 % ВВП (10404,66 млрд. руб., или 17,7 % ВВП в январе-сентябре 2015 г.), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 497,84 млрд. руб., или 0,83 % ВВП против 389,62 млрд. руб., или 0,66 % ВВП в январе-сентябре годом ранее. Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за сентябрь увеличился на 5,5 %, а в целом за январь-сентябрь – на 4,5 % (против уменьшения на 13,4 % за первые девять месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 октября текущего года 11541,2 млрд. рублей. Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за сентябрь уменьшился на 0,9 % (на 0,2 % с исключением влияния изменения валютного курса), до 41765 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 1,3 % (-0,4 % с исключением влияния) и составил 31039,1 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам увеличился на 0,3 % (+ 0,3 %), до 10725,9 млрд. рублей. В целом за январь-сентябрь совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению сократился на 5 % (на 1,3 % с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям - на 6,8 % (на 2 % с исключением влияния); кредиты физическим лицам – увеличились на 0,4 % (на 0,7 %).

<http://economy.gov.ru/minec/resources/393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45/itogi9mnth.pdf>

4.2. ОБЗОР СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ В 2016 ГОДУ.

Аналитики NAI Весаг пришли к выводу, что инвестиционный рынок Москвы в 3 квартале 2016 г. показал высокую активность. Результаты отчетного периода на 39% превышают показатели 2 квартала 2016 г. Добиться положительной динамики удалось в основном за счет большого количества сделок в офисном секторе.

В 3 квартале 2016 г. макроэкономическая ситуация в стране не претерпела существенных изменений. По итогам 9 месяцев рубль стабилизировался в диапазоне 63,50 – 67,50 руб./USD. Укрепление российской национальной валюты, как отмечают эксперты, происходило на фоне продолжающейся стабильности нефтяного рынка. Цена на нефть по-прежнему устойчиво держится выше ожидаемого в начале года уровня в \$40 за баррель (в июле стоимость составила 42,5; в августе – 47,0; в сентябре - \$47,5 за баррель).

Инфляция в течение трех месяцев замедлилась, поэтому существует вероятность, что к концу года получится достичь установленных ЦБ РФ значений в 5–6%. Сокращение инфляции, в свою очередь, позволило смягчить денежно-кредитную политику, и с 19 сентября 2016 г. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. до 10,0%.

Индикаторы инвестиционного рынка

Общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы в 3 квартале 2016 г. составил \$1 287,7 млн (83 247,2 млн руб.), что на 39% выше по сравнению со 2 кварталом 2016 г. (как в рублевом, так и в долларовом эквиваленте). Всего по итогам трех кварталов в недвижимость Москвы было инвестировано

\$2 896,7 млн (194 633,6 млн руб.), что на 62% в RUB превышает показатели аналогичные показатели прошлого года и на 39% - в USD. Общий объем инвестиций в 2016 г. оценивается в 3 640 млн USD (236 600 млн RUB).

Инвестиции в коммерческую недвижимость продолжают занимать лидирующие позиции - в 3 квартале 2016 г. они составили \$1 056,5 млн (68 301,8 млн руб.), увеличившись по сравнению со 2 кварталом 2016 г. на 48%.

Наибольшая активность (68% от общего объема) по-прежнему сконцентрирована в офисном секторе. Так, офисный сегмент увеличил долю в объеме инвестиций в коммерческую недвижимость с 67% до 83% за квартал. Крупнейшей сделкой стала покупка Сбербанком БЦ President Plaza за \$570 млн (36 860 млн руб.) Другая значимая сделка - продажа офисов башни «Око» Мэрии Москвы (сумма сделки составила порядка 14,3 млрд руб.). Также была закрыта неденежная сделка по приобретению O1 Properties БЦ «Аврора бизнес парк» площадью около 86 тыс. кв. м за \$500 млн (около 32,3 млрд руб.).

Тенденцией последнего времени стали сделки по приобретению отдельно стоящих офисных зданий небольшой площади в центре Москвы с устойчивыми ценами на уровне 200 – 250 тыс. руб./кв.м.

В секторе торговой недвижимости состоялась сделка по приобретению компанией Мерсигу оставшихся 30% торговых помещений ЦУМа.

Объем инвестиций в земельные участки в 3 квартале 2016 г. составил \$231,2 млн (14 945,4 млн руб.) или 107% по отношению ко 2 кварталу 2016 г. Данный объем в основном сформирован крупными сделками по приобретению земельных участков под жилье.

В 3 квартале 2016 г. практически весь объем инвестиций в Москве пришелся на российские источники капитала. Доля иностранных инвестиций составила менее 1%. Среди самых интересных сделок - покупка ИКЕА земельного участка 12 га на Каширском шоссе для строительства гипермаркета и приобретение немецкой компанией Queisser Pharma офисного здания площадью 711 кв. м в центре Москвы.

Дмитрий Сороколетов, вице-президент NAI Весаг, отмечает: «В 3 квартале 2016 г. объем инвестиций в недвижимость Москвы увеличился на 39% по сравнению с показателями предыдущего квартала. До конца года ожидается закрытие сделок еще на сумму порядка 770 млн USD (50 000 млн RUB). Несмотря на то, что сейчас самое благоприятное время для инвестиций в российский рынок недвижимости, доля иностранного капитала из всего объема сделок продолжает оставаться на минимальном уровне.

Стоит отметить, что тенденцией последних месяцев стало приобретение активов на дефолтных рынках. Сейчас появилась реальная возможность пополнить свой портфель интересными активами по привлекательным ценам».

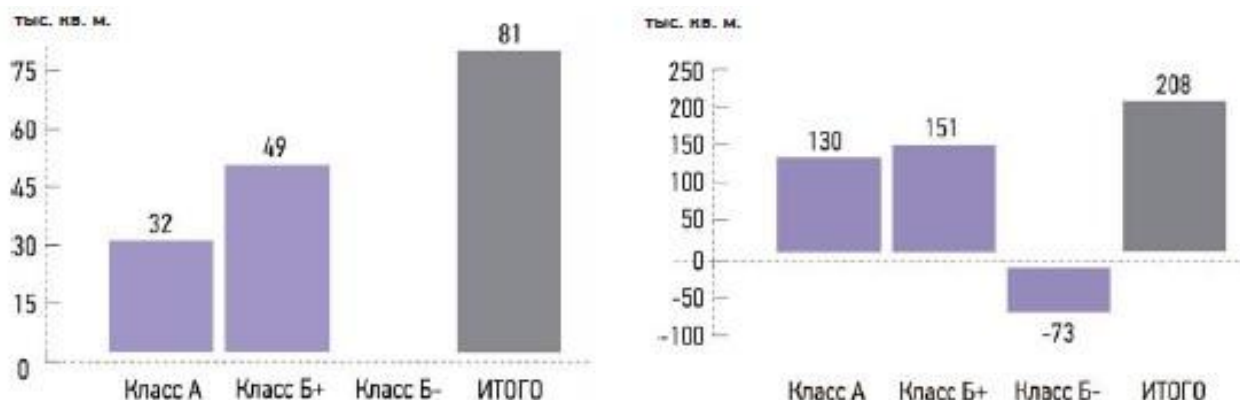
<http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/41607/>

4.3. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ ИЮЛЯ - ОКТЯБРЯ 2016 ГОДА

Начало 2016 года характеризовалось дальнейшим снижением девелоперской активности. За первые три месяца на офисный рынок Москвы вышло всего 81 000 кв. м новых офисов, что в 3,7 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Суммарный объем чистого поглощения составил 208 000 кв. м, что сопоставимо с годовым объемом за 2015 год, и что на 292 000 кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года. Увеличение показателя достигнуто, в первую очередь, благодаря росту спроса на дополнительные офисные помещения в объектах класса А/Б+.

По словам Андрея Лукашева, Управляющего партнера компании ALM, длительный период высокой вакансии в бизнес центрах и падение выручки от сдачи в аренду вынуждает девелоперов реструктурировать свои отношения с банками. В связи с этим высока вероятность смены собственника в бизнес центрах класса А и Б+, закредитованных в иностранной валюте. В текущей ситуации рекомендуется проводить тщательную проверку (Due diligence) арендодателя.

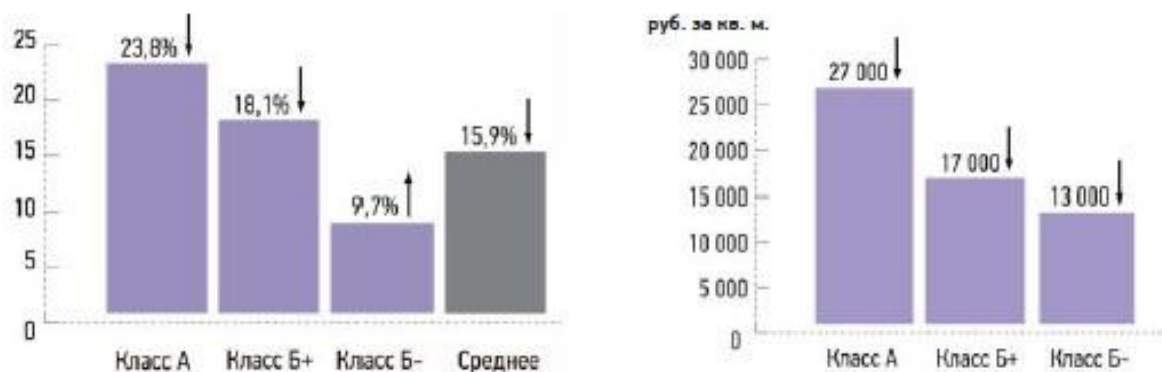
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в I квартале и поглощение офисных площадей за I квартал 2016 г.



Сокращение объемов ввода новых офисных площадей значительно повлияло на восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства более чем в 2,5 раза, что привело к снижению уровня свободных площадей. Стоимость аренды продемонстрировала дальнейшее снижение. В объектах офисов класса А на конец марта средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала упал на 16%, до 27 000 руб. за кв. м в год. В 2016 году рублевый рынок ставок аренды продолжил свое укрепление.

По словам Дмитрия Мыслина, Управляющего партнера компании ALM, несмотря на то, что за последние 3 квартала чистое поглощение составило около 500 000 кв. м, тенденция на рынке прежняя – миграция в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. Самые крупные сделки проходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений в классе Б- состоится позднее, что даст отрицательный вклад в чистое поглощение. А так как в Москве рабочих мест не прибавляется, в ближайшие годы многие бывшие промзоны, превратившиеся за последнее десятилетие в низкокачественные офисы, постепенно потеряют арендаторов.

Уровень вакантных площадей (изменение по сравнению с показателями на конец IV кв. 2015 г.) и средние запрашиваемые базовые ставки аренды (изменение по сравнению с показателями на конец IV кв. 2015 г.)



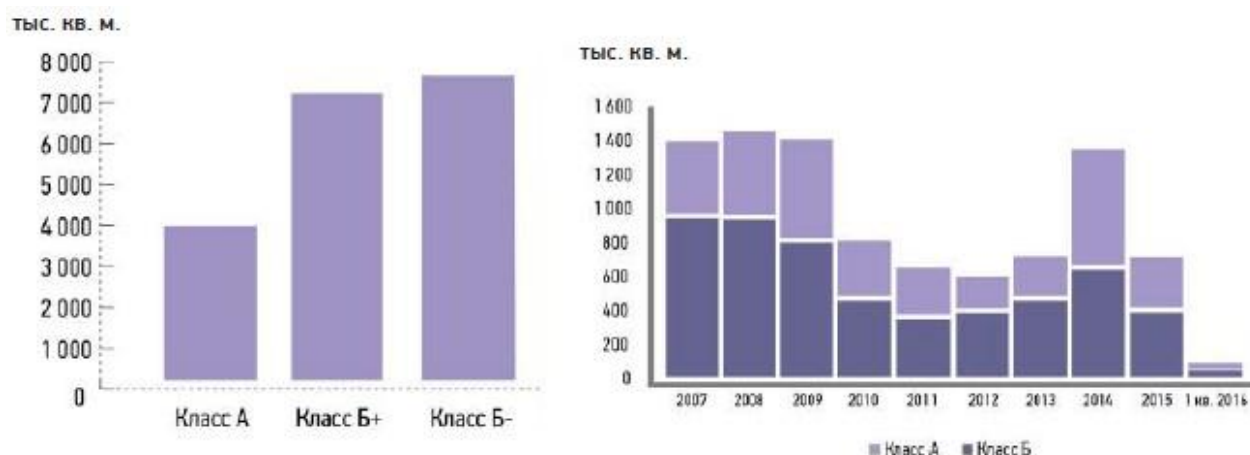
Предложение на рынке офисов Москвы

По итогам I квартала 2016 года совокупный объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 19 млн кв. м, из которых 4 млн кв. м (21%) соответствуют классу А и 15 млн кв. м (79%) – классу Б. Начало 2016 года характеризовалось дальнейшим снижением девелоперской активности. После рекордного по объемам ввода 2014 года, темпы нового строительства снизились, сроки ввода большого количества объектов были перенесены на более поздние периоды.

За первые три месяца на рынок вышло всего 81 000 кв. м новых офисных площадей, что в 3,7 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Низкий показатель ввода нового предложения несущественно увеличил общее предложение на рынке, и за счет нового строительства общий объем рынка офисных помещений в Москве увеличился всего на 0,4%. Для объектов класса А прирост составил 0,8%, для класса Б прирост составил 0,3%.

В течение квартала в эксплуатацию было введено шесть объектов, среди которых самыми крупными стали: офисная часть МФЦ «Кунцево Плаза» (офисной площадью 28 110 кв. м) и корпус «Декарт» в составе второй фазы бизнес парка Nagatino i-Land (офисной площадью 28 125 кв. м).

Общий объем офисных площадей на I квартал 2016 года и прирост новых качественных офисных площадей



В условиях ограничения строительства объектов коммерческой недвижимости в центре города процесс децентрализации офисных зданий сохранился. На сегодняшний день в

пределах Садового кольца существуют лишь единичные строительные площадки. По итогам I квартала года ни одного офисного здания в ЦАО Москвы не было введено.

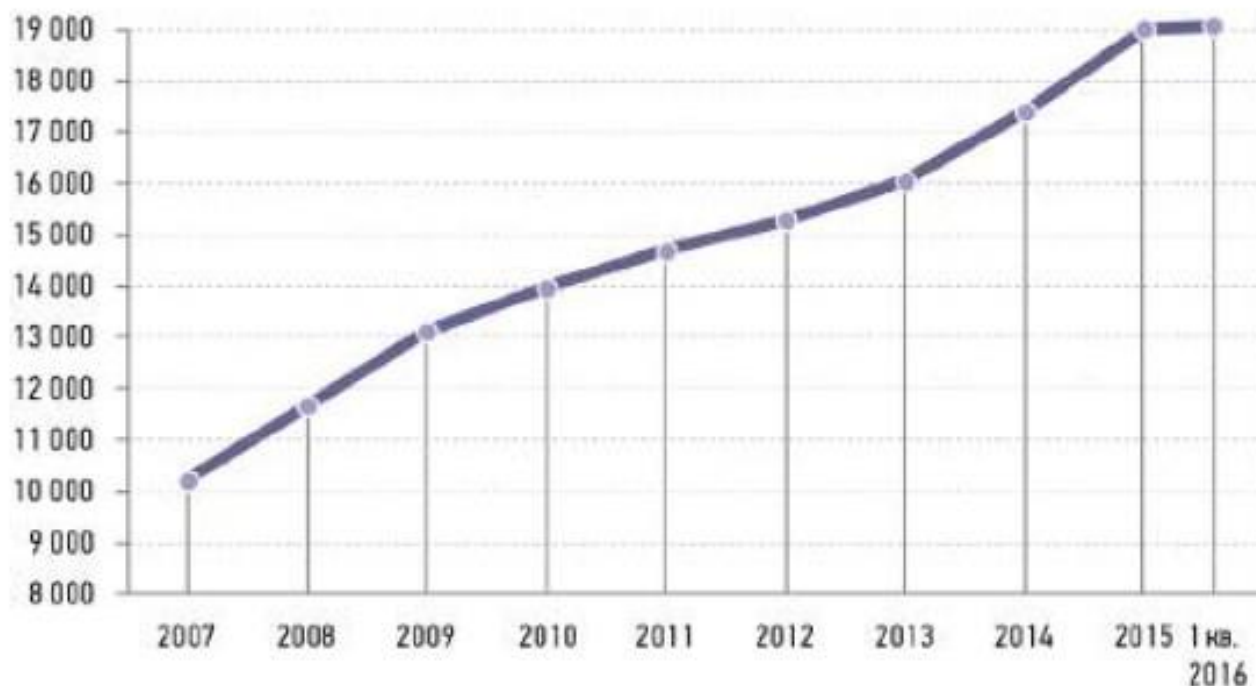
Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2016 года (новые, и объекты с завершенной реконструкцией)

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Нагатино ай-Лэнд, ф. II, Декарт	Андропова пр-т, д.18	Московский бизнес инкубатор	Б+	28 125
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д.19	Enka	A	28 110
Волочаевская д.5	ул., Волочаевская ул., вл. 5	Крок	Б+	15 550
РТС, корп.2	Средняя Калитниковская ул., д.26/27, стр. 1, кор. 2	Риотэкс	Б+	4 812
Большевик, ф. стр. 18	Иб, Ленинградский пр-т, д.15, кор. 1	O1 Properties	A	4 268

По ожиданиям экспертов компании ALM, до конца 2016 года на рынок будет введено еще не более 500 000 кв. м офисов в Москве. Причем на 60% общий объем ожидаемых к вводу площадей в текущем году будет сформирован из объектов, строительство по которым в условиях высокого уровня невостребованных помещений и ограничения привлечения финансирования, было перенесено с 2015 года на 2016. В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Все это может привести к снижению темпов прироста новых площадей в ближайшие 3 года, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Динамика общего объема офисных площадей в Москве

ТЫС. КВ. М.



Наиболее значимые объекты, ожидаемые в 2016 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Общая площадь, кв. м
------------------	---------------	-----------	-------	----------------------

IQ-Квартал	Пресненская наб., 11 участок	Галс-Девелопмент	A	108 623
Кутузовский 32, Башня Б	Кульнева ул., д.4	Стройгазконсалтинг	A	60 000
Неополис	Киевское ш., 3 км от МКАД	A-Store Estates	A	56 700
Бизнес-парк G10, ф. I	Киевское ш., 0,5 км от МКАД	Комстрин	A	30 200
Оазис	Коровий Вал ул., д.3	БИН	A	28 775
Отрадное, ф. II	Отрадная ул., д.2Б	Мотек-Ц	Б+	25 300
Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Инфинтраст	A	25 000
Даниловская мануфактура, "Мешерин"	корпус Варшавское ш., д.9, стр.1	KR Properties	Б+	21 655
River Side, ф. II	Павелецкая наб., д. 2, стр. 2	New Life Group	Б+	21 500
Смоленский Пассаж, ф. II	Смоленская пл., д.7-9	БИН	A	21 000

Спрос на офисы в Москве

Начиная со второго полугодия 2015 года, общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисов в Москве, вернулся к положительному показателю. В I квартале 2016 года суммарный объем чистого поглощения составил 208 тыс. кв. м, что сопоставимо с годовым объемом за 2015 года, и что на 292 000 кв. м больше, чем за аналогичный период прошлого года, когда показатель чистого поглощения был отрицательным. Это означает, что заинтересованность компаний в аренде-покупке новых площадей постепенно растет.

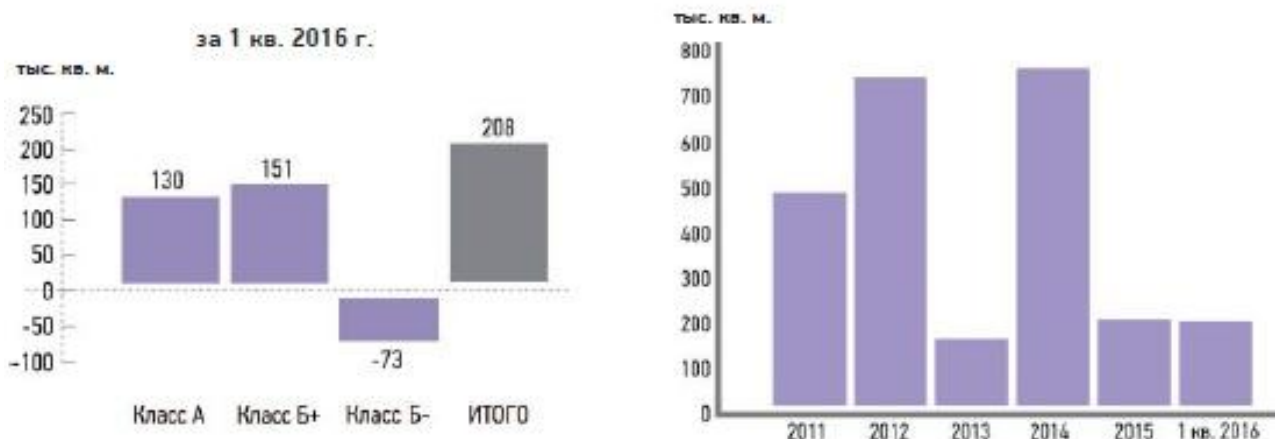
Но из структуры общего объема чистого поглощения видно, что увеличение показателя достигнуто, в первую очередь, благодаря росту спроса на дополнительные офисные помещения в объектах класса А/Б+. На фоне снижения ставок аренды, компании продолжают переезжать в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Об этом свидетельствует отрицательное значение показателя в классе Б-, где продолжается высвобождение помещений. Стоит отметить, что в объектах класса А около 67% объема поглощения за первые три месяца года сформировано одной крупной сделкой.

Тем не менее, многие компании отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании. С начала года арендаторы вступили в новые переговоры по пересмотру условий аренды и фиксации курса рубля к иностранным валютам. Целью таких действий является желание компаний хеджировать свои валютные риски и снизить затраты на аренду, насколько это возможно.

В ближайшие годы стремление компаний оптимизировать условия аренды сохранится, и миграция в качественные объекты только усилится. Что касается распределения спроса по профилю компаний, то по итогам I квартала 2016 года внутренняя структура по сравнению с прошлым годом практически не изменилась. Основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. Впрочем, по сравнению с концом прошлого года количество запросов со стороны таких компаний уменьшилось на 3 процентных пункта, до 21%.

Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании производственного сектора, на их долю приходится около 18% от всех запросов. Также незначительно сократилось количество запросов от IT компаний. В течение квартала показатель здесь снизился на 1 п.п. и по итогам марта составил 13% в общем объеме спроса.

Чистое поглощение офисных площадей за I квартал 2016 г. (показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период) и динамика чистого поглощения офисных площадей



Ключевые сделки с офисами в Москве в I квартале 2016 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Alma TV	7 300	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, д. 15
Объединенная судостроительная корпорация	6 800	аренда	Бол. Татарская ул., 11	Бол. Татарская ул., д. 11
Ингеоком	5 058	аренда	Погодинская ул. 24	Погодинская ул., 24, стр. д 1, 2
МДМ-Банк	4 785	аренда	Dominion Tower	Шарикоподшипниковская ул., д 5
Philip Morris	4 700	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д. 19
Оргкомитет "Россия-2018"	4 123	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, д. 11А
ВТБ Долговой центр	3 000	аренда	Sky Light	Ленинградский пр-т, д. 39
Росгосэкспертиза	2 647	аренда	Милютинский пер., 10, стр. 4	Милютинский пер., д. 10, стр. 4
Pharm-Sintez	2 500	аренда	Верейская Плаза III	Верейская ул., д. 29, стр. 33, 134
Сбербанк-АСТ	1 938	аренда	Бол. Якиманка ул., 23	Бол. Якиманка ул., д. 23
Банк Региональный Кредит	1 848	аренда	Савеловский Сити	Новодмитровская ул., д. 2, стр. 1
Российский Промышленный Банк	1 700	аренда	Бол. Никитская ул., 17, стр. 2	Бол. Никитская ул., д. 17, стр. 2
Imperial Tobacco	1 600	аренда	Четыре Ветра	1-я Тверская-Ямская ул., д. 21
DNI Moskau	1 426	аренда	Воронцовская ул., 8, стр. 7	Воронцовская ул., д. 8, стр. 7
CarPrice	1 350	аренда	Бутырский	Бутырская ул., д. 76, стр. 1

Вакантные офисные площади в Москве

Сокращение объемов ввода новых площадей значительно повлияло на восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства более чем в 2,5 раза, что привело к снижению уровня свободных площадей. В среднем по рынку доля вакантных помещений уменьшилась на 0,9 п.п. и по итогам I квартала составляет 15,9%.

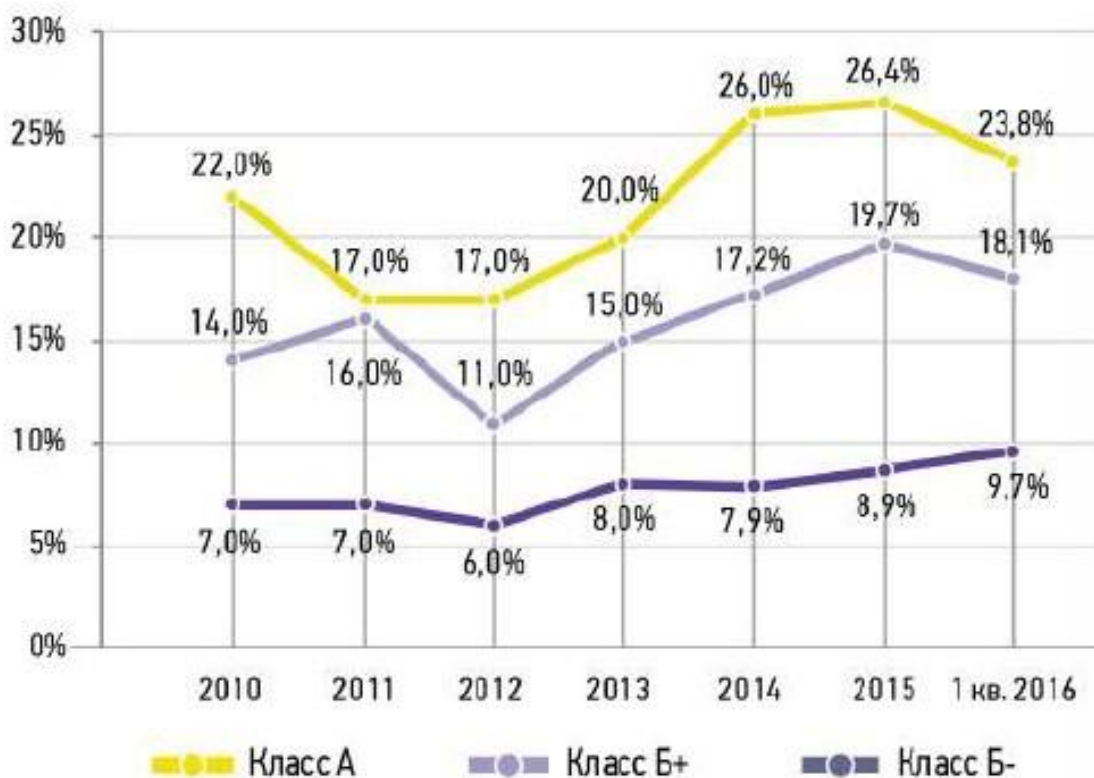
На данный момент на московском рынке коммерческой недвижимости свободно около 3 млн кв. м офисных помещений. По-прежнему наибольший уровень вакантных площадей сохраняется в объектах класса А. Впрочем, в течение трех месяцев показатель снизился на 2,6 п.п. и на конец марта составил 23,8%, что в абсолютном выражении 965 тыс. кв. м.

Такое понижение объясняется закрытием ряда крупных сделок, а также низким приростом нового предложения данного класса.

В классе Б+ сокращение доли свободных площадей за этот же период составило 1,6 п.п. и на конец марта показатель составил 18,1%. В классе Б- объем вакантного предложения, хотя и незначительно, но продолжил свое увеличение. В течение квартала показатель вырос на 0,1 п.п. до 8,9%, что еще раз подтверждает в условиях ценовой доступности высококлассных объектов миграцию арендаторов в качественные офисы из дешевых помещений.

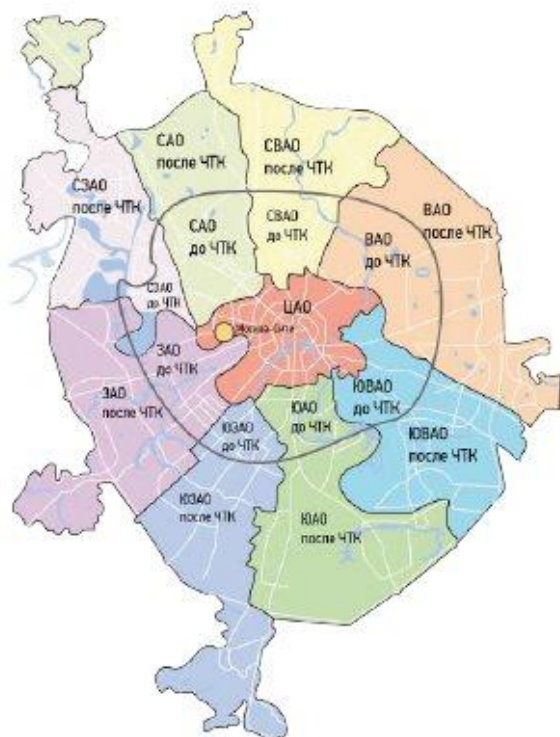
Диапазон значения уровня свободных площадей также варьируется в зависимости от географии. По объему пустующих офисов класса А по-прежнему лидирующие позиции занимают районы «ЗАО до ЧТК» (79,3%) и «СЗАО после ЧТК» (57,6%), где сосредоточены крупные объекты с высокой вакансией. Объем невостребованных офисов в ММДЦ «Москва-Сити» в течение нескольких последних кварталов сокращается. Вследствие увеличения чистого поглощения, в том числе ввиду нескольких крупных сделок, доля вакантных площадей в течение трех месяцев здесь уменьшилась на 10 п.п. и составила 22%. Совокупная площадь свободных офисов по итогам марта составила около 206 тыс. кв. м. Однако, в текущем году на территории делового центра ожидается окончание строительства нескольких новых объектов, ввод которых несомненно повлечет за собой рост уровня свободных площадей в данном субрынке. В офисах класса А в ЦАО Москвы количество свободных площадей за три месяца уменьшилось на 1,8 п.п. до 18,1%. Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно отметить, что вакантные офисные помещения есть во всех районах города. Наибольшее значение по итогам I квартала 2016 года приходится на районы «ЗАО до ЧТК» (40,9%) и «ЮЗАО после ЧТК» (30,6%). В «ЦАО» показатель на конец I квартала составил 10,4%.

Динамика уровня вакантных офисных площадей в Москве



По словам Сергея Кружилина, Директора по развитию бизнеса компании ALM, в конкретных запросах от клиентов, в основном, две альтернативные задачи – собрать предложения от собственников для самостоятельных переговоров о снижении затрат в текущем здании, либо задача по переезду с улучшением качества, в связи со снижением арендных ставок. Чаще всего миграция наблюдается из класса Б- в класс Б+ по причине выравнивания ставок в этих классах. Действительно, настало время улучшить свое расположение и качество офиса без дополнительных затрат, и часто, с экономией.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисов на I квартал 2016 года



Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	18,1%	10,4%	9,7%
Москва-Сити	22,0%	14,3%	-*
СВАО до ЧТК	0,0%	19,3%	10,6%
СВАО после ЧТК	-*	25,7%	9,6%
ВАО до ЧТК	46,7%	23,1%	5,6%
ВАО после ЧТК	-*	0,8%	5,5%
ЮВАО до ЧТК	0,0%	14,0%	13,0%
ЮВАО после ЧТК	-*	21,1%	10,6%
ЮАО до ЧТК	13,8%	20,9%	12,0%
ЮАО после ЧТК	-*	26,5%	10,8%
ЮЗАО до ЧТК	35,3%	15,1%	12,5%
ЮЗАО после ЧТК	30,7%	30,6%	10,0%
ЗАО до ЧТК	79,2%	40,9%	3,4%
ЗАО после ЧТК	20,6%	26,5%	14,8%
СЗАО до ЧТК	-*	-*	4,1%
СЗАО после ЧТК	57,6%	17,4%	8,0%
САО до ЧТК	13,5%	12,3%	8,5%
САО после ЧТК	32,1%	19,6%	6,4%

ЧТК – Четвертое транспортное кольцо
 *В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ставки аренды на офисы в Москве

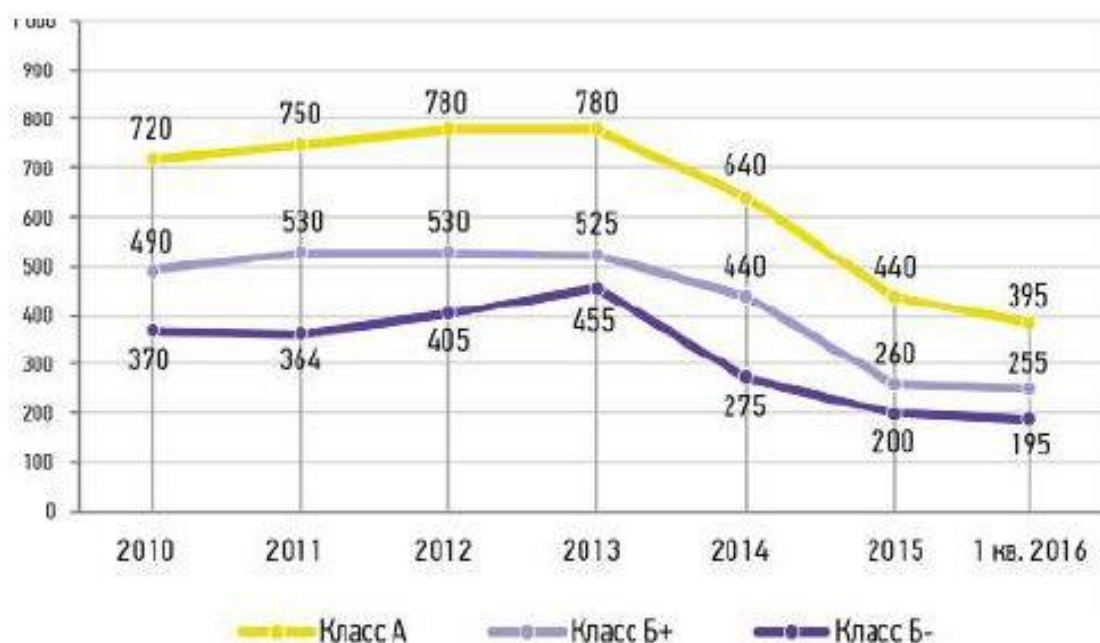
Сокращение объемов чистого поглощения на фоне избыточного предложения в прошлом году усилило конкуренцию между объектами, и собственники были вынуждены корректировать стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса. В 1 квартале ставки аренды продемонстрировали дальнейшее падение.

В 2016 году рублевый рынок ставок аренды продолжил свое укрепление. В объектах класса А на конец марта средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала упал на 16%, до 27 000 рублей за кв. м в год. В объектах с офисами класса Б+ и Б- снижение составило 11%, до 17 000 рублей за кв. м в год и 13 000 рублей за кв. м в год, соответственно.

В 2016 году арендные ставки московских офисов в долларовом выражении вновь опустились ниже исторического минимума. На конец марта средние запрашиваемые базовые ставки аренда достигли \$395 за кв. м в год в офисах класса А и \$255 за кв. м в год в классе Б+. Стоимость аренды офисов в Москве дешевеет непрерывно с третьего квартала 2014 года. Но стоит отметить, что после активного падения арендных ставок в 4 квартале 2014 года – I квартале 2015 года, начиная со второго полугодия 2015 года темпы снижения стоимости аренды снизились. Изменение уровня долларовых ставок на офисные помещения в I квартале 2016 года по сравнению с концом прошлого года составило 10% для объектов класса А и 2% для класса Б+.

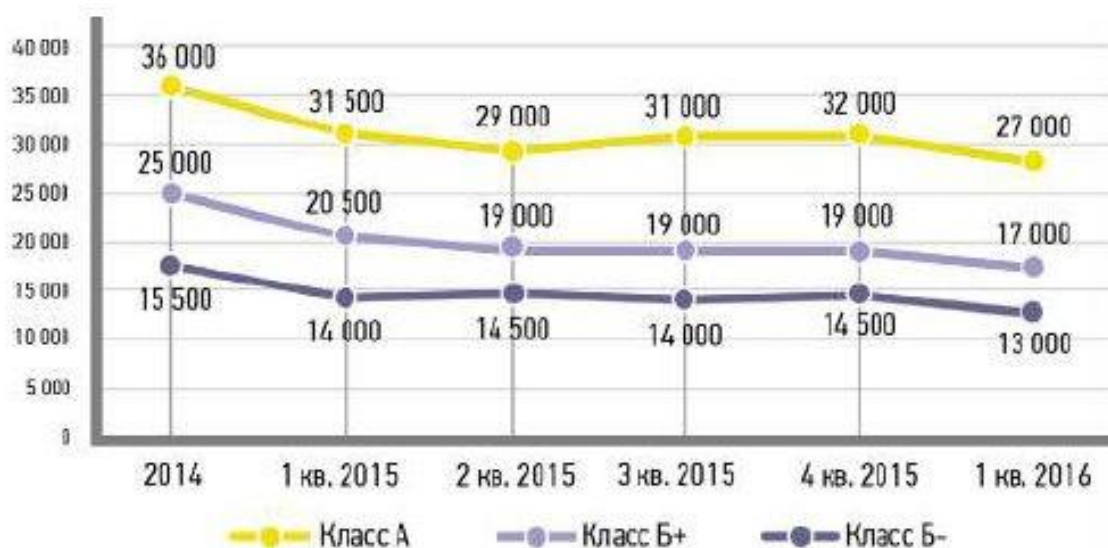
Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в Москве (в долларовом эквиваленте)

\$ за кв. м в год



По словам Юрия Юдакова, Директора по работе с корпоративными клиентами компании ALM, несмотря на снижение доли вакантных площадей офисов класса А и Б+, офисный рынок по-прежнему остается рынком арендатора, который «диктует» свои условия по новым договорам аренды. Арендодатели продолжают проявлять гибкость и креативность по коммерческим вопросам, что означает одно: «мы еще не достигли дна».

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды офисов в Москве (в рублях, без учета НДС и эксплуатационных расходов)



	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,6
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083,00

Количество свободных земель Москвы и области по округам

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

ЗЕМЛЯ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ

Спрос

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли сельскохозяйственного назначения с осени 2014 года остаются высокими.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

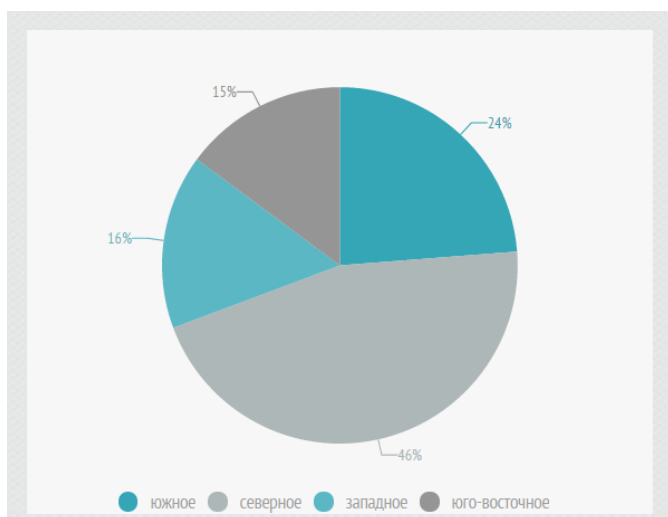
Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительства АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удавленные максимум на 30 км от МКАД.

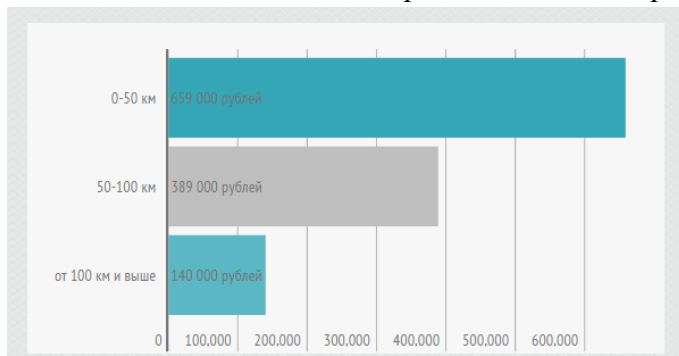
Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.



Объем предложений земель под коммерцию Московской области

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.



Стоимость земель под коммерцию в

зависимости от удаленности от МКАД

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сколько стоят земли сельхозназначения Москвы

Определить конкретную стоимость земли сельхозназначения по районам, удаленности от МКАД и направлению проблематично, поскольку цена на участки здесь варьирует от нескольких тысяч до миллионов рублей. Для примера мы привели таблицу цен на земли, выставленные на продажу в Московской области

	Метраж	Стоимость
Раменский р-н	8 соток	750 000 рублей
Можайский р-н	41 Га	8 900 000 рублей
Новорижское шоссе	10 соток	520 000 рублей
д. Гадюкино	10 соток	320 000 рублей
Чеховский р-н	8,7 соток	280 000 рублей
Дмитровский р-н	16 соток	2 350 000 рублей
Новорязанское шоссе	7,5 соток	1 600 000 рублей

Цены на земельные участки сельхозназначения по районам и направлениям Москвы

Спрос

Эксперты уверены, что в Московской области катастрофически мало сельскохозяйственных земель. Покупатели земли делятся на два лагеря. Первый относится к тем, кто занял выжидающую позицию и ждет понижения стоимости или появления на

рынке привлекательных предложений. Второй – инвесторы, которые подыскивают владельцев земель, имеющих долговые обременения. Они нацелены на приобретение земель у таких людей дешевле рыночной стоимости.

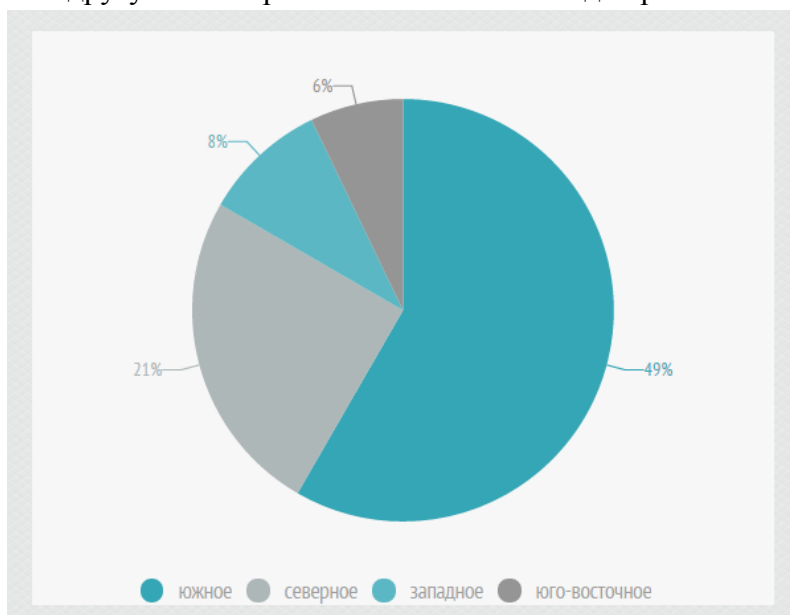
	Процент спроса
Новорижское, Симферопольское, Новорязанское шоссе. Площадь земли до 1 га.	41%
Минское, Дмитровское, Новорязанское шоссе. Площадь земли от 1 до 10 га.	29%
Волоколамское шоссе, площадь земли более 10 га.	8%

Спрос на земли сельхозназначения в Москве

Предложение

За 2015 год на рынке земель сельскохозяйственного назначения Москвы и области появилось несколько высоколиквидных предложений. Эксперты утверждают, что такие объекты не поддались кризису, так как до его наступления популярностью они не пользовались. Также эксперты уверены, что через пару лет цена на такую землю резко подскочит.

Особую привлекательность для инвесторов представляют участки, существенно упавшие в цене с началом кризиса. Такие земли чаще приобретаются для последующего перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.



Объем предложений земель сельхозназначения Москвы

ЗЕМЛЯ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

Спрос

На рынок земель для жилой постройки продолжает влиять градостроительная политика, утвержденная в 2010 году. Малоэтажная застройка располагается только за МКАД, так как в пределах кольцевой автодороги свободных площадей нет. Также девелоперы ориентировались на подмосковные земли для строительства коттеджных поселков, но теперь в Подмосковье развивается рынок строительства многоэтажных домов комфорт-класса и экономкласса, поскольку с таких проектов можно получить больше прибыли.

Земля для жилой застройки используется в соответствии с проектом зонирования территории. Следовательно, застройщики ограничены по расширению типов застройки. К примеру, есть земли, где допускается только малоэтажное или среднеэтажное строительство, и многоэтажки строить на таких участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы. Спрос формируется несколькими крупными застройщиками. Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве.

Предложение

Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га. Важным условием в определении размера участка является документальное подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов.

Сегодня на рынке Московской области представлено 50 предложений по земельным участкам для строительства жилых комплексов. Средняя стоимость такой земли составляет 15-17 тыс. долларов за сотку. Цена напрямую связана с местоположением и видом использования земли. Больше всего предложений в районе Новорижского и Киевского шоссе до 25 км. от МКАД.

Цены

В Московской области отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под застройку. Цена зависит от расположения района и вида использования земли, а также от степени удаленности от МКАД. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Цена в этих районах превышает цену аналогичных земель в других районах. Цены на землю Московской области выросли на 10-15% в этом году.

	Удаленность от МКАД	Цена за сотку/ в рублях
Волоколамское	56-120 км	30-70 тыс.
Горьковское	27-58 км	19-105 тыс
Дмитровское	43-75 км	25-65 тыс
Егорьевское	52-58 км	19-35 тыс
Калужское	55-79 км	150 тыс.
Каширское	69-70 км	22-28 тыс.
Ленинградское	43-85 км	17-45 тыс.
Минское	68-140 км	12-73 тыс.
Можайское	69 км	12-73 тыс.
Новокаширское	56-140 км	22-28 тыс.
Новорижское	14 км	12-73 тыс.
Новорязанское	27-57 км	19-35 тыс.
Носовихинское	43 км	35-45 тыс
Рогачевское	49-50 км	35-45 тыс.
Симферопольское	38-50 км	150 тыс.
Щелковское	38-60 км	30-115 тыс.
Ярославское	13-19 км	25 - 115 тыс.

Цены на земельные участки под ИЖС в Москве

	Для застройки экономкласса/↕ рублей за кв.м	Для застройки премиум-класса/рублей за кв.м ↕	Для элитной застройки/↕ рублей за кв.м
Арбат	95 302	140 285	261 441
Басманный	38 430	63 125	134 225
Замоскворечье	44 654	71 218	148 559
Красносельский	63 269	97 462	190 199
Мещанский	62 124	95 230	188 226
Пресненский	55 107	85 196	172 663
Таганский	46 212	73 996	152 003
Тверской	102 019	149 271	276 310
Хамовники	76 902	115 299	220 150
Якиманка	71 297	108 520	209 630

Цены на землю в Москве в зависимости от вида жилой застройки

ПРОГНОЗЫ НА 2016 – 2017 ГОДЫ

- Традиционно спрос на недвижимость зимним периодом понижается в среднем на 20%. По прогнозам экспертов, в 2016 году спрос на землю появится только к концу весны.
- Спросом все также будут пользоваться участки, представленные по наиболее выгодной стоимости, либо те, которые представляют пользу для инвестирования. Пока эту нишу все также занимают земли, которые при покупке имеют статус сельскохозяйственного назначения. В перспективе большинство инвесторов переводят сельхоз земли в категории, которые стоят в разы дороже, например, в коммерческие или промышленные.

Наиболее удобны для инвестирования земли сельхозназначения. При ведении садоводства электричество даром, и газификации также скоро будет доступной, при необходимости можно прописаться. Вид разрешенного использования под садоводство (это на сегодня самое выгодное с точки зрения налогообложения), но даже здесь кадастровая стоимость на 30-40% завышена от реальной стоимости.

В будущем году продажи будут как и в этом, просто нужен гибкий подход и понимание того, что коттеджные поселки начнут развиваться немного позже при появлении среднего класса, которого на сегодня нет. Цены будут на уровне 2015 года, но есть способы ее увеличения, здесь все зависит от профессионализма человека, который ведет презентацию. Предложений очень много, и клиент не сможет объехать и посмотреть всё. Нужны мастерство и индивидуальный подход к каждому покупателю. Ну и реклама обязательна, от нее зависит 70% продаж.

Для инвестирования наиболее удобны участки, находящиеся в населенных пунктах. Что касается участков "в чистом поле", проектировка поселка, в данном случае на 2016-2017 год перспектива слабо ощутимая. Инвесторам, которые в свое время приобрели рентабельную землю, потерявшую сегодня привлекательность для покупки, если нет срочной надобности в финансах, проще держать. Если финансовая потребность велика, продавать за цену, которую предложит покупатель (на рынке или ниже).

<https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

ГЛАВА № 5. ОБЩИЙ ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно Закона РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, итоговая стоимость недвижимости устанавливается, исходя из степени объективности оценки с применением различных подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта недвижимости определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта оценки определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} * P_{ДЕВ} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{ФИЗ})(1 - I_{ФУН})(1 - I_{Э}), \text{ где:}$$

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;
СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок;
Зв/з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;
П_{ДЕВ} – прибыль девелопера;
И_Σ – суммарный износ;
И_{ФИЗ} – физический износ;
И_{ФУН} – функциональное устаревание;
И_Э – экономическое (внешнее) устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный

период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом.

Основным при использовании данного подхода является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта оценки, что в свою очередь служит базой для определения его стоимости. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход), и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта в конце прогнозного периода).

В рамках доходного подхода к оценке недвижимого имущества используют следующие основные методы оценки:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта недвижимости через величину дохода от владения активом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

В данном методе используется простая формула пересчета чистого операционного дохода от объекта недвижимости в его текущую полную стоимость, при этом доход от утилизации не учитывается.

Применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объект

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

Дисконтирование денежных потоков – это метод, используемый для оценки объектов, приносящих доход, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения активом. Будущие преимущества от операций с объектом недвижимости представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи актива по истечении периода владения.

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

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

Учитывая специфику объектов оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

- Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.
- Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно

уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Вместе с тем, затратный подход не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на активных рынках купли-продажи коммерческой недвижимости. В связи с чем, его применение не всегда обосновано и целесообразно.

Так для оцениваемого объекта, применение затратного подхода является ограниченным по следующим причинам:

В процессе обследования объекта оценки было выяснено, что наличие в объекте нежилой коммерческой недвижимости частей (например, внутренних стен, фундаментов, инженерных сетей и коммуникаций), относящихся к смежным встроенным помещениям, величина которых документально не определена, влечет значительные погрешности при определении стоимости каждого нежилого помещения и существенно влияет на величину рыночной стоимости объекта.

Применения базисно-индексного метода оценки (определение затрат на основании сборников КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), или сборников УПВС) в рамках настоящей оценки является некорректным, так как при строительстве объектов нежилой коммерческой недвижимости имеются многофакторные расходные статьи, не учтенные в сборниках УПВС и УПСС и приводящие к значительным искажениям величины рыночной стоимости. Применение затратного подхода в данном случае (в рамках настоящей оценки) может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

В процессе обследования было выяснено, что выяснить метрические параметры и конкретную высоту всех помещений не представляется возможным. Таким образом, не представляется возможным определить строительный объект оцениваемых помещений, представляющих существенное значение для дальнейших расчетов в рамках затратного подхода. Использование заведомо искаженных параметров строительного объема может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости.

Кроме того, в процессе осмотра был выявлен физический износ данного объекта оценки, определить который безинструментальными (органолептическими) методами контроля не представляется возможным. Таким образом, определить величину физического износа не представляется возможным. Определение физического износа объекта оценки возможно лишь путем полного инженерного обследования здания со вскрытием отдельных конструктивных элементов. Недостоверная информация о величине физического износа в рамках затратного подхода может привести к существенному искажению величины рыночной стоимости. Таким образом применить методы затратного подхода не представляется возможным.

Все перечисленное делает применение затратного подхода при оценке нежилых помещений в отдельно-стоящем здании некорректным (нецелесообразным), поскольку не повышает точности оценки, а наоборот способно исказить итоговый результат.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход: рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в г. Москва достаточно хорошо развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объектов оценки выбран метод сравнения продаж. Данный метод является прямым и позволяет получить наиболее точные результаты оценки, чем и обусловлен его выбор.
- Доходный подход. В процессе оценки было выяснено, что в данной юридическое лицо, являющееся собственником оцениваемого объекта, находится в процедуре конкурсного производства, его деятельность прекращена. Длительность процедуры конкурсного производства неопределенна, и может продолжаться несколько лет. В связи с этим использование данного объекте нежилой коммерческой недвижимости как доходной, в обозримом будущем не представляется возможным. Кроме того, при реализации данного объекта, в рамках процедуры конкурсного производства цели и планы использования данного помещения новым собственником не выяснены.
Таким образом, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

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

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного (вакантного).

Анализ участка как незастроенного

Анализ наиболее эффективного использования земли как условно свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что земельный участок имеет разрешенное использование – для эксплуатации мастерской. Оценка проводится в соответствии, с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками земельного участка (местоположение, инженерно- геологические характеристики грунтов, размеры участка и т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования здания (или комплекса зданий), построенного на условно вакантном рассматриваемом участке:

- торговое (торговый центр);
- офисное (офисный центр класса «В»);
- производственно-складское (невредные производства).

Для остальных функций последние два критерия (финансовая целесообразность и максимальная продуктивность) численно не анализировались т.к. земельный участок предназначен для эксплуатации зданий под административные и производственно-складские цели.

Вывод: в связи с установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка.

ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)

Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений

земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного

использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;

- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;

- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Земельные участки были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета

Для расчета стоимости 1 м² земельного участка Оценщиками использованы Интернет сайты:

<http://www.invst.ru>

<http://realty.dmir.ru>

<http://msk.mlsn.ru>

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки земельных участков, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;

-идентичная категория и вид разрешенного использования или возможность использования под назначение, соответствующее объекту оценки;

-площадь земельного участка;

Из всех предложений в выборке были отобраны четыре наиболее сопоставимых объекта-аналога под номерами Аналог №1, №2, №3, №4.

ОБЪЕКТЫ – АНАЛОГИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

АНАЛОГ № 1

The screenshot shows a real estate listing on the Domofond.ru website. The main heading is "480 000 000 РУБ. Промземли на продажу" (Industrial land for sale). The address is "Горбунова ул, 6, Можайский, Москва" (Gorbunova St, 6, Mozhayskiy, Moscow). A "citi" logo and "ОФОРМИТЬ КРЕДИТ" (Apply for credit) button are visible. A map shows the location with a red outline. A pop-up window displays details for the land plot: "Земельный участок: 77:07:0004009:14". The table below provides key characteristics:

Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги
Статус:	Ранее учтенный		
Адрес:	г Москва, ул Горбунова, вл 6		
Декларированная площадь:	21 859.00 кв. м		
Кадастровая стоимость:	20 197 716.00 руб.		
Форма собственности:	публичная		
Дата публикации на сайт:	04.04.2007		

Below the map, there are navigation arrows and a "Связаться с владельцем" (Contact owner) button with the phone number "8 926 351-20-50". The listing title is "Участок 2.2 га (промназначения)" (2.2 ha plot (industrial purpose)). The description states: "Участок 2,2 га внутри МКАД, ул. Горбунова, владение 6. Земли населенных пунктов, под размещение складов и производств (4 и 5 класс вредности). Долгосрочная на 49 лет. На участке четыре объекта незавершенного строительства (в собственности). Коммуникации по границе. Имеется прямой заезд с МКАД и свободный круговой подъезд к Грузовому двору Кунцево-2. Звоните в любое время."

On the right side, there is a "Написать владельцу объявления" (Write to the advertiser) form with fields for name, email, and phone. It also includes a "Запомнить меня" (Remember me) checkbox, a "Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru" (I want to receive similar ads) checkbox, and a CAPTCHA verification area.

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-157921563>

АНАЛОГ № 2

www.cian.ru/sale/suburban/148517473/

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе: Написать NR2.RU: © NR2 Не: Новости спорта, Сп: NEWSru.com : Самь: Авторизация | Почт: CommuniGatePro we

Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир 0 Вход

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая [+ Добавить объявлени](#)

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮАО > Москворечье-Сабурово > метро Каширская > переулок 1-й Котляковский [Новый поиск](#)

★ **участок 1.2 га** Просмотров: всего 25, за сегодня 0 [Платное](#) 26 Июл, 18:29

Москва, район Москворечье-Сабурово, пер. 1-й Котляковский, 3 [Показать на карте](#)

Каширская 11 мин. пешком

50 000 000 руб.

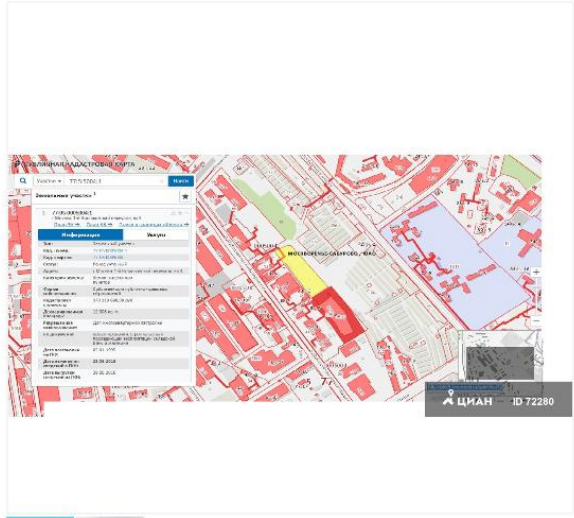
Общая информация:

Тип земли:	пром. назначения
Площадь участка:	1.2 га
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Продам участок 12 008 кв.м в Москве по адресу: 1-й Котляковский пер., вл.3, Кадастровый номер участка: 77:05:005004:1, статус - ранее учтенный. Кадастровая стоимость 370 113 698,08 руб., Цена продажи 50 000 000руб. Условия продажи продажа долей. Цена продажи с ГПЗУ 80 000 000 руб

Представитель: ID72280
+7 916 057-00-03
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



<http://www.cian.ru/sale/suburban/148517473/>

АНАЛОГ № 3

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-173919010


Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе... Написать NR2.RU: © NR2 Ne... Новости спорта, Спорт NEWSru.com: Самы Авторизация | Почта CommuniGatePro

Проектная декларация на сайте rissco-dom.ru

89 999 000 РУБ. Промземли на продажу
ул Ротерта, 2, стр. 1, Ярославский, Москва
Бабушкинская 3,75 км

Оформить кредит
АО БС «Сбербанк» ПИ № 2357

В избранное



Domofond.ru

1 из 2

Связаться с владельцем 8 925 545-82-61

Участок 44 сот. (промназначения)

Продается участок внутри МКАД.
Удобная транспортная доступность.
На участке располагается офисное здание.
Отличное инвестиционное предложение! 2 наземных этажа. Возможна реконструкция существующего здания под апартаменты, гостиницу, собственный жилой дом. Или же новое строительство.

Компания:
Кристина
Размещает объявления: 2 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 10
Всего за 3 месяца: 9

8 925 545-82-61

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

67493

Отправить

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-173919010>

АНАЛОГ № 4

www.cian.ru/sale/suburban/148067419/

Установите мобильное приложение ЦИАН [ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая [+ Добавить объявлен](#)



Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > ЮАО > Царицыно > метро Кантемировская [Новый поиск](#)

☆ участок 3.6 га
Москва, район Царицыно, Тарный проезд
[Показать на карте](#)
М Кантемировская 15 мин. пешком

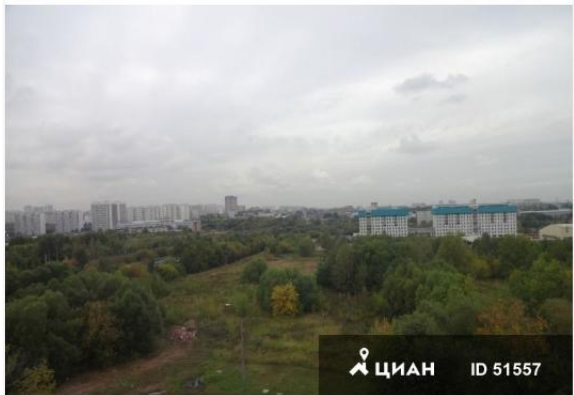
280 000 000 руб.





Общая информация:
Тип земли: пром. назначения
Площадь участка: 3.6 га
Газ: есть
Канализация: есть
Водоснабжение: есть
Электричество: есть


Продается земельный участок в районе ст. м. Кантемировская. Адрес: Тарный пр-д, д. 2. Площадь 36 650 кв. м (3,6 га). Кадастровый номер 77:05:0005006:4341. Категории: земли поселений. Разрешенное применение: для размещения промышленных объектов. Утверждено ППЗУ на строительство производственно-складского комплекса общей площадью 22 000 кв.м. Близость к Каширскому шоссе и МКАД, наличие ж/д ветки.

 Сергей Мошлат 
+7 962 993-78-58 , +7 962 999-34-24
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

[Продать быстрее](#) Просмотров: всего 6, за сегодня 0 [Платное](#) вчера, 15:00



 ID 51557

<http://www.cian.ru/sale/suburban/148067419/>

КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ – АНАЛОГОВ

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

В процессе оценки будут проведены необходимые корректировки:

- на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание),
- на имущественные права,
- на условия совершения сделки,
- на месторасположение земельного участка, и другие.
- на площадь земельного участка

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Применяемые корректировки к объектам-аналогам:

Корректировка на цену предложения

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20,

корп. 3

+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».
 телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64
 адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила - 10% от общей стоимости объекта.

2. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-11%

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-сп... | Написать | NR2.RU: © NR2 Ne... | Новости спорта, Сп... | NEWSru.com = Сам... | Авторизация | Таблица 2

Скидка на уторгование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Москва	5-6	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРК №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

<http://срса.ru/Manuals/019/srd17sv.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным «Справочника расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. составила -11,0% от общей стоимости объекта.

4. Информация, полученная на основе аналитической информации ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г), при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова составила -15,0% от общей стоимости объекта.

Оцениваемая недвижимость относится к категории: земельные участки в городе (Москве) и является крупномасштабным объектом. Соответственно, сделки с такими объектами осуществляются при помощи заемных средств.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере – 11,0%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия рынка.

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

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на вид использования/зонирование

Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет разрешенное использование – (различные виды строительства, эксплуатации, размещения различных производственных, складских, административных объектов). Все объекты расположены в зонах, предназначенных для промышленной или складской застройки.

Корректировка на вид использования/зонирование не проводилась.

Таким образом, поправка на составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на местоположение

При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

В населенных пунктах земельные участки различаются по стоимости в зависимости от следующих факторов влияния (Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков):

- Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;
- Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;
- Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы;
- Рекреационной ценности территории.

Характеристики района расположения объекта в значительной степени влияют на его потребительские свойства: расположение относительно ближайшей магистрали, удаленность объекта от основных центров влияния района, характер окружающей застройки, доступность к трассам, инфраструктура района.

Все объекты расположены в промышленных зонах города в Южном административном округе города Москвы и по уровню коммерческой привлекательности между собой сопоставимы. Таким образом, поправка на месторасположение составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на форму

Форма участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на рельеф

Рельеф участка-объекта оценки, равно как и участков-аналогов не имеет каких-либо особенностей, дающих преимущество перед другими участками или препятствующих их эффективной эксплуатации. Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на площадь

Необходимость внесения поправки на площадь обусловлена объективной закономерностью, отражающей снижение удельной стоимости 1 кв.м. земельного участка при увеличении его общей площади. Данное снижение обусловлено, с одной стороны, снижением рыночного спроса на более крупные земельные участки, с другой стороны, меньшими удельными затратами на приобретение земельных участков большей площади (эффект масштаба). Величина корректировки на площадь земельного участка определялась на основании консультаций со специалистами местных риэлторских компаний, таких как:

1. Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»
«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»
ул. Домодедовская, д. 20,
корп. 3
+7 (495) 777-05-67

2. Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А
+7 (495) 363-99-30

3. Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64
адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

В соответствии с полученной информацией каждому объекту аналогу присвоены корректировки, составляющие 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на площадь (масштаб)

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка.

Исследование дает возможность достоверно скорректировать стоимости аналогов, не внося существенной погрешности.

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83

№ п/п	Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

<http://cyberleninka.ru/article/n/problemny-kadastrovoy-otsenki-zemelnyh-uchastkov-pod-promyshlennymi-obektami-v-poseleniyah>

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?g=posts&SectionId=32&t=12772>

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

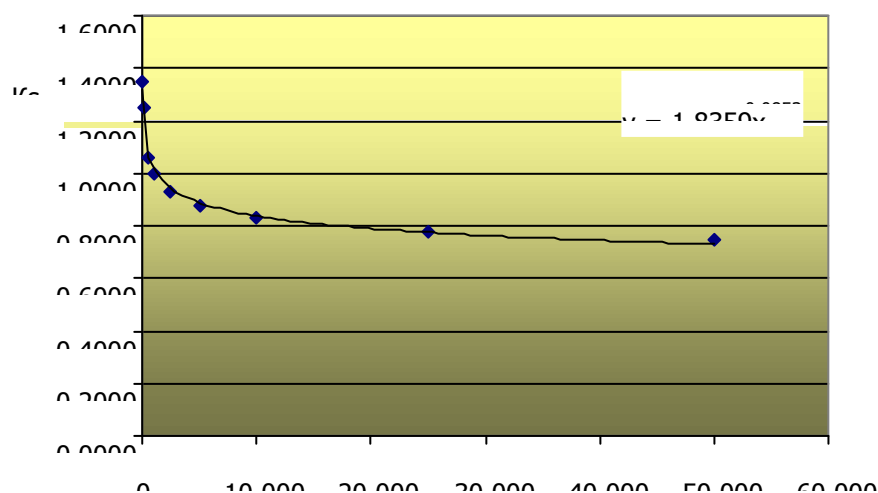


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка. Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы: $KП = [(C_{00} / C_{0a}) - 1] \times 100\%$,

где:

$KП$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{0a} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, м2	Корректировка на площадь
----------------------	--------------------------------	--------------------------

Объект оценки: Земельный участок, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	5104	
Объект-аналог №1	21859,00	1,275
Объект-аналог №2	68103,00	1,375
Объект-аналог №3	4400,00	0,975
Объект-аналог №4	2700,00	0,875

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, м2	Корректировка на площадь, %
Земельный участок, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	520	
Объект-аналог №1	21859,00	1,585
Объект-аналог №2	68103,00	1,675
Объект-аналог №3	4400,00	1,455
Объект-аналог №4	2700,00	1,325

Корректировка на категорию земель

Объекты аналоги имеют категорию, отличную от категории объектов оценки: земли сельскохозяйственного назначения, таким образом, имеется необходимость в корректировке категории земельных участков.

Величина корректировки определена Оценщиком, на основании консультаций со специалистами по недвижимости Московской области.

1. Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»
«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»
ул. Домодедовская, д. 20,
корп. 3
+7 (495) 777-05-67

2. Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А
+7 (495) 363-99-30

3. Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64
адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

В целях настоящей работы величина корректировки на категорию земельных участков принята равной 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на вид разрешенного использования

Объекты - аналоги, как и объект оценки имеют идентичный вид разрешенного использования, поэтому корректировка на вид разрешенного использования составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Поправка на наличие улучшений

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки оценивается в предположении об отсутствии любых улучшений, а у объектов – аналогов оценивались только сами земельные участки, как части земной поверхности, без учета улучшений.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие коммуникаций

Состав и качественные характеристики инженерных коммуникаций оказывают значительное влияние на рыночную стоимость земельных участков, При прочих равных условиях рыночная стоимость земельных участков, обладающих всеми инженерными коммуникациями, несколько выше. Корректировка принята согласно данным представленным в статье Махнача И.В. «Факторы ценообразования и анализ тенденций по земельным участкам Московской области» (RWAY №161).

В связи с тем, что объект оценки и объекты – аналоги имеют идентичное наличие и/или отсутствие коммуникаций, корректировка составляет 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется.

Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение; N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Результаты исследования объектов – аналогов и необходимые корректировки обобщены в таблице.

Таблица

Корректировка объектов – аналогов.

Наименование характеристики или поправки (корректировки)	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
1	Земельный участок, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)				
Единица сравнения площадей (сравнительная единица) – 1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Общая стоимость земельного участка в рублях		480 000 000,00	1 200 000 000,00	89 999 000,00	90 000 000,00
Площадь земельного участка в кв.м.		21 859,00	68 103,00	4 400,00	2 700,00
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) -1 кв.м. в рублях		21958,91852	17620,36915	20454,31818	33333,33333
Регион РФ	Город Москва	Город Москва	Город Москва	Город Москва	Город Москва
Необходимость изменения категории земель для организации хозяйственной деятельности	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Степень пригодности для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м. без корректировок в рублях.		21958,91852	17620,36915	20454,31818	33333,33333
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание) – 11,00%	1,0	– 11,00%	– 11,00%	– 11,00%	– 11,00%
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на условия рынка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на вид использования/зонирование	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на местоположение	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на рельеф земельного участка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на площадь земельного участка	1,0	1,275	1,375	0,975	0,875
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		24917,88279	21562,92674	17749,2346	25958,3333
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		24917,88279	21562,92674	17749,2346	25958,3333
Корректировка на наличие улучшений	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		24917,88279	21562,92674	17749,2346	25958,3333
Корректировка на наличие коммуникаций	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		24917,88279	21562,92674	17749,2346	25958,3333
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		24917,88279	21562,92674	17749,2346	25958,3333
Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом весового коэффициента, в рублях за 1 кв.м.		6229,470699	5390,731686	4437,308651	6489,58333
Итоговая стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы), в рублях за 1 кв.м.					22547,094 рублей за 1 кв.м.
Земельный участок, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)					115 080 369,66 рублей

Корректировка объектов – аналогов.

Наименование характеристики или поправки (корректировки)	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	АНАЛОГ № 1	АНАЛОГ № 2	АНАЛОГ № 3	АНАЛОГ № 4
2	Земельный участок, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)				
Единица сравнения площадей (сравнительная единица) – 1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.	1 кв.м.
Общая стоимость земельного участка в рублях		480 000 000,00	1 200 000 000,00	89 999 000,00	90 000 000,00
Площадь земельного участка в кв.м.		21 859,00	68 103,00	4 400,00	2 700,00
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) -1 кв.м. в рублях		21958,91852	17620,36915	20454,31818	33333,33333
Регион РФ	Город Москва	Город Москва	Город Москва	Город Москва	Город Москва
Необходимость изменения категории земель для организации хозяйственной деятельности	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется	Не требуется
Степень пригодности для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования	Пригодные для целевого использования
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) – 1 кв.м. без корректировок в рублях.		21958,91852	17620,36915	20454,31818	33333,33333
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой сделки (корректировка на уторговывание) – 11,00%	1,0	– 11,00%	– 11,00%	– 11,00%	– 11,00%
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на условия финансирования	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на условия рынка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на вид использования/зонирование	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на местоположение	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на рельеф земельного участка	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		19543,43749	15682,12854	18204,34318	29666,6667
Корректировка на площадь земельного участка	1,0	1,585	1,675	1,455	1,325
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		30976,34841	26267,56531	26487,31933	39308,3333
Корректировка на категорию земель	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		30976,34841	26267,56531	26487,31933	39308,3333
Корректировка на наличие улучшений	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		30976,34841	26267,56531	26487,31933	39308,3333
Корректировка на наличие коммуникаций	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		30976,34841	26267,56531	26487,31933	39308,3333
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена в рублях за 1 кв.м.		30976,34841	26267,56531	26487,31933	39308,3333
Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов. Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы) с учетом весового коэффициента, в рублях за 1 кв.м.		7744,087104	6566,891326	6621,829832	9827,08333
Итоговая стоимость единицы сравнения площадей (стоимость сравнительной единицы), в рублях за 1 кв.м.					30759,8916 рублей за 1 кв.м.
Земельный участок, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./кв.м.)					15 995 143,63 рублей

В рамках сравнительного подхода, на основе всестороннего исследования базы аналогов, дающих объективную, необходимую и достаточную картину о стоимостных процессах, оценщиками была определена величина рыночной стоимости каждого земельного участка, с учетом корректировок, которая составляет на дату оценки в рублях

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Стоимость сравнительной единицы с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	Площадь земельного участка в кв.м.	Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений в рублях.
1	Земельный участок, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	22 547,09 рублей за 1 кв.м.	5104 кв.м.	115 080 369,66 рублей
2	Земельный участок, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	30759,8916 рублей за 1 кв.м.	520 кв.м.	15 995 143,63 рублей

В данном случае имеет место быть различие прав (отличие права собственности от права аренды), в связи с чем оценщик использует корректировку на различие прав.

Корректировка вводится на основании методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" УТВЕРЖДЕНЫ распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

www.ceae.ru/metodic-arenda-zem.htm

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спец | Написать | NR2.RU: © NR2 Net | Новости спорта, Спорт | NEWSru.com: Самы | Авторизация | Почта | CommuniGatePro

Значение коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (К ср.а.) **Таблица № 2**

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес до 4 8 мес. включительно	0.366
	От 4 8 мес до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

<http://www.ceae.ru/metodic-arenda-zem.htm>

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

Среднее значение величины рыночной стоимости единицы сравнения площадей (Рыночная стоимость сравнительной единицы в рублях за 1 кв.м.) для объекта оценки, представляющего собой земельный участок, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	22 547,09 рублей за 1 кв.м.	Корректировка на различие прав 0,945	Среднее значение величины рыночной стоимости единицы сравнения площадей (Рыночная стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировки на различие прав в рублях за 1 кв.м.	21 307,00
Среднее значение величины рыночной стоимости единицы сравнения площадей (Рыночная стоимость сравнительной единицы в рублях за 1 кв.м.) для объекта оценки, представляющего собой земельный участок, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	30759,8916 рублей за 1 кв.м.	Корректировка на различие прав 0,945	Среднее значение величины рыночной стоимости единицы сравнения площадей (Рыночная стоимость сравнительной единицы) с учетом корректировки на различие прав в рублях за 1 кв.м.	29 068,10

В рамках сравнительного подхода, на основе всестороннего исследования базы аналогов, дающих объективную, необходимую и достаточную картину о стоимостных процессах, оценщиками была определена величина рыночной стоимости каждого земельного участка, с учетом корректировок, которая составляет на дату оценки в рублях.

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Стоимость сравнительной единицы с учетом корректировок в рублях за 1 кв.м.	Площадь земельного участка в кв.м.	Величина рыночной стоимости объекта оценки рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений в рублях.
1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	21 307,00	5104 кв.м.	108 750 949,32 рублей
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	29 068,10	520 кв.м.	15 115 410,73 рублей

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

При оценке объекта оценки, представляющего собой земельный участок сельскохозяйственного назначения, оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный и доходный подходы к оценке при обоснованном отказе от применения затратного подхода.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
Результатирующий вектор приоритетов			1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Следует отметить, что в практике оценки земельного участка возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости земельного участка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка земельного участка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого земельного участка.

Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного земельного участка в будущие периоды.

Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого земельного участка.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

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

	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках затратного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках сравнительного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, в рублях по состоянию на дату оценки, определенная в рамках доходного подхода.	Величина рыночной стоимости земельного участка, рассчитанная путем согласования результатов полученных в рамках сравнительного подхода к оценке, без учета НДС, с учетом и округлений, выраженная в рублях
	Весовой коэффициент	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0	Весовой коэффициент 0,0	Весовой коэффициент 1,0
1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	Обоснованный отказ от применения подхода	108 750 949,32 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	108 750 949,32 рублей
	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации,	Обоснованный отказ от применения подхода	15 115 410,73 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода	15 115 410,73 рублей

кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)				
--	--	--	--	--

Результаты, полученные различными подходами

На основании проведенных расчетов, согласования результатов, были получены следующие результаты:

Таблица

Наименование подхода	Величина рыночной стоимости		Вес подхода
Затратный подход	Обоснованный отказ от применения подхода		0,00%
Сравнительный подход	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости	100,00%
1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	108 750 949,32 рублей	100,00%
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	15 115 410,73 рублей	100,00%
Доходный подход	Обоснованный отказ от применения подхода		0,00%

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, без учета НДС, с учетом корректировок и округлений.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости
1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	108 750 949,32 рублей
2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	15 115 410,73 рублей

ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106)

Для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнения сопоставимых продаж

В процессе сбора исходной информации из массива предложений на продажу были отобраны 3 объекта-аналога, у которых были указаны цены предложения купли-продажи, а также сведения об основных ценообразующих качественных и количественных характеристиках, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Копии источников информации по объектам-аналогам приведены в таблице ниже. По информации представителей продавцов информация по предложениям указанных аналогов являлась действительной на дату оценки.

Дополнительная информация по аналогам устанавливалась путем прозвона представителей продавца по указанным в принтскринах телефонам.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	Цена-предложения
Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право собственности
Класс объекта оценки	Офис класса «С»

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ – АНАЛОГАХ.

АНАЛОГ № 1

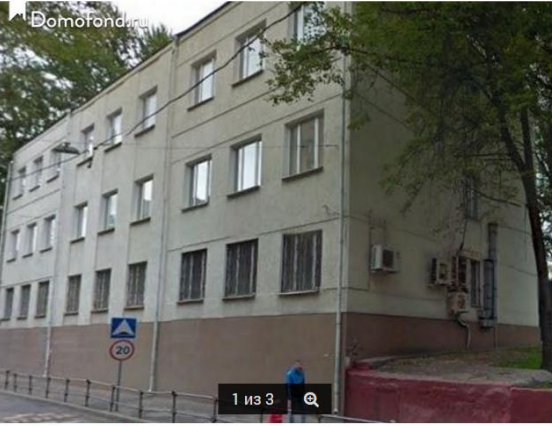
www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-172536534

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спец. Написать NR2.RU: © NR2 News Новости спорта, Спорт NEWSru.com: Сам... Авторизация | Почта CommuniGatePr

Проектная декларация размещена на сайте rkr.ru **ПУШКА**

250 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул Нижняя, Беговой, Москва
М Белорусская 410 м

Связаться с владельцем 8 495 765-40-29



1 из 3

Компания:
Телус
Размещает объявления: 4 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 14
Всего за 3 месяца: 10

8 495 765-40-29

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

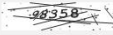
Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-172536534

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спец. Написать NR2.RU: © NR2 News Новости спорта, Спорт NEWSru.com: Сам... Авторизация | Почта CommuniGatePr

250 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул Нижняя, Беговой, Москва
М Белорусская 410 м

Показать номер

Связаться с владельцем 8 495 765-40-29



Офисное помещение, 1112 м²

Отдельно стоящее здание, в пяти минутах пешком от метро Белорусская, на первой линии домов. Общая площадь -1110,9кв.м м., 4 этажа + подвал. 2 входа со двора + 1 вход с первой линии. Распределение по этажам: подвал. - 15,9кв.м
1эт. - 255,8кв.м 2эт. - 280,4кв.м 3эт. - 277,8кв.м 4эт. - 278,2кв.м
Земельный участок 823кв.м пятью застройки и прилегающая территория – собственность. Паркинг на прилегающей территории за шлагбаумом до 10 машин. Сплит-системы, центральное отопление, водоснабжение. Выполнен ремонт. Часть помещений сдана в аренду по краткосрочным договорам. Объект расположен в непосредственной близости от ЦАО, обладает удобной транспортной и пешеходной доступностью к основным магистралям города.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

Информация о предложении

Цена: 250 000 000 РУБ.
Цена за м²: 224 820 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Офис

Площадь: 1112 м²
Дата обновления объявления: 09/12/2016
Дата публикации объявления: 20/10/2016
Номер в каталоге: 172536534

Расположение

ул Нижняя, Беговой, Москва
Беговой

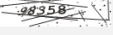
М Белорусская 410 м
М Менделеевская 1,6 км
М Новослободская 1,6 км

М Маяковская 1,5 км
М Улица 1905 года 1,6 км
М Баррикадная 1,8 км

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

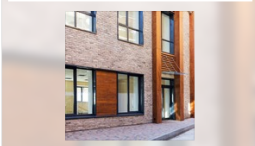
Введите символы с картинки:


Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Яндекс Директ

Продажа офисов на Белорусской!
smindex.com



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-172536534>

АНАЛОГ № 2

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173902815

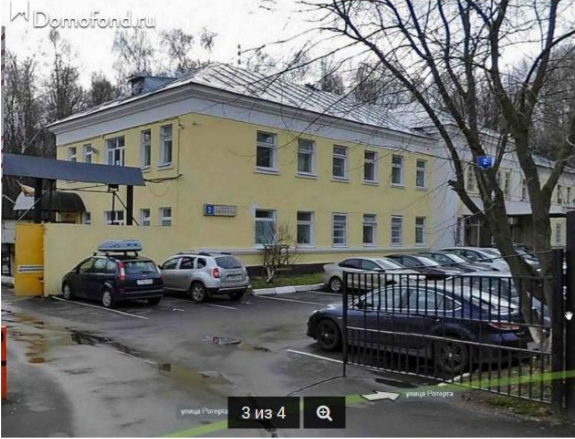
Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спец. Написать NR2.RU: © NR2 News Новости спорта, Спорт NEWSru.com: Самь Авторизация | Почта CommuniGatePro

Проектная декларация размещена на сайте rkr.ru ТРУША

99 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул Ротерта, 2, стр. 1, Ярославский, Москва
М Бабушкинская 3,75 км

В избранное

Связаться с владельцем 8 925 545-82-61



Компания:
Кристина
Размещает объявления: 2 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 10
Всего за 3 месяца: 9

8 925 545-82-61

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
51398

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173902815

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спец. Написать NR2.RU: © NR2 News Новости спорта, Спорт NEWSru.com: Самь Авторизация | Почта CommuniGatePro

99 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул Ротерта, 2, стр. 1, Ярославский, Москва
М Бабушкинская 3,75 км

Показать номер

В избранное

Связаться с владельцем 8 925 545-82-61

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:
51398

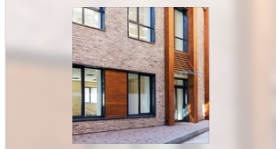
Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

VK O F T G+

Яндекс Директ

Продажа офисов у метро в Москве
smindex.com



САРАЙСКО-ПАРК

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-173902815>

АНАЛОГ № 3

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-174780582

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе. Написать NR2.RU: © NR2 News Новости спорта, Спорт NEWS.ru.com: Сам... Авторизация | Почта CommuniGatePro

45 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул Свободы, 26к2, Южное Тушино, Москва
Сходненская 1,72 км

В избранное

Компания:
Телус
Размещает объявления: 4 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 14
Всего за 3 месяца: 10

8 495 765-40-29

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

2 из 2

Связаться с владельцем 8 495 765-40-29

Офисное помещение, 384 м²

отдельно стоящее здание в районе станции метро Сходненская. Удалённость от метро около 20 минут. Объект находится в зоне плотной жилой застройки. Собственная огороженная территория, парковка. Отличный торговый потенциал. Идеально подойдёт под размещение магазина, медицинского центра или офиса.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-174780582

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе. Написать NR2.RU: © NR2 News Новости спорта, Спорт NEWS.ru.com: Сам... Авторизация | Почта CommuniGatePro

45 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
ул Свободы, 26к2, Южное Тушино, Москва
Сходненская 1,72 км

8 495 765-40-29

В избранное

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk g+ f t g+

Яндекс Директ

Шуба из куницы
185 000 руб.
mehgrad.ru

Информация о предложении

Цена: 45 000 000 РУБ.
Цена за м²: 117 188 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Офис

Площадь: 384 м²
Дата обновления объявления: 09/12/2016
Дата публикации объявления: 30/11/2016
Номер в каталоге: 174780582

Расположение

ул Свободы, 26к2, Южное Тушино, Москва
Южное Тушино

Сходненская 1,7 км
Тушинская 1,8 км
Спартак 2,7 км
Водный стадион 1,8 км
Речной вокзал 2,1 км
Планерная 2,7 км

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-174780582>

АНАЛОГ № 4

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175277154

134 416 993 РУБ. **Офис на продажу**
Приорова ул., 24, стр. 2, Коптево, Москва
Войковская 1,58 км

Оформить кредит

3 из 4

Компания: ILM
Размещает объявления: 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1000+
Открыть другие объекты в аренду: 1000+
Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 637-80-47

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Связаться с владельцем 8 495 637-80-47

Продам офисное помещение, 641 м²

Офис на продажу 641 метров. 2-этажный офисный особняк общей площадью 641 кв. м. Кабинетная планировка. Удобный доступ к ул. Бол. Академическая и Ленинградскому ш.

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175277154

134 416 993 РУБ. **Офис на продажу**
Приорова ул., 24, стр. 2, Коптево, Москва
Войковская 1,58 км

8 495 637-80-47

В избранное

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

00374

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

vk o f t g+

Яндекс Директ

Земля под склады
emng.ru

Расположение

Приорова ул., 24, стр. 2, Коптево, Москва
Коптево

Войковская 1,6 км
Сокол 2 км
Стрешнево 2,4 км

Балтийская 1,8 км
Коптево 2 км
Аэропорт 2,5 км

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 134 416 993 РУБ.
Цена за м²: 209 699 РУБ.
Тип: Коммерческая недвижимость
Тип объекта: Офис
Готовый бизнес: С

Площадь: 641 м²
Дата обновления объявления: 09/12/2016
Дата публикации объявления: 09/12/2016
Номер в каталоге: 175277154

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-175277154>

КОРРЕКТИРОВКИ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

С учетом типа объекта оценки, наиболее типичной единицей сравнения является единица общей площади помещения (кв.м.). Использование других единиц сравнения (п.м., куб.м.) не является целесообразным, поскольку не подтверждается принятой на рынке практикой.

При определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж оценщиком были сделаны следующие корректировки:

- **Корректировка на наличие земельного участка**

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены на земельных участках. При этом степень обеспеченности (отношение площади земли к площади ОКС) земельным участком составляет от 1,8 до 3,1. Показатель обеспеченности земельным участком объекта оценки составляет 3,0. Излишнего земельного участка, пригодного для дополнительной застройки или выделения и реализации, как у оцениваемого объекта так и у аналогов не выявлено. Таким образом, корректировка по данному фактору принята равной 0.

- **Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.
Агентство недвижимости «Миэль»
Офис: м. «Домодедовская»
«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»
ул. Домодедовская, д. 20, корп. 3
+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»
Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А
+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».
телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64
адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила -5,0% от общей стоимости объекта.

2. Материалы информационного портала «Оценщики и эксперты»

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете [быстро найти](#) необходимого специалиста и [обратиться к нему](#).

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Скидки на цены административно – офисной недвижимости (в процентах от цен) составляют 9,0%-10,0%

The screenshot shows the website 'Оценщики и эксперты' (Appraisers and Experts). The main headline is 'Корректировка на снижение цены в процессе торгов для офисной недвижимости: переход от цен предложений по продаже объектов недвижимости — к ценам сделок (по модулю в процентах от цен)'. Below the headline is a table titled 'Информация о результатах опроса экспертов по периодам' (Information on the results of the survey of experts by periods). The table has four columns: 'Период проведения опроса' (Survey period), 'Среднее значение [%]' (Average value [%]), 'Модальный интервал [%]' (Modal interval [%]), and 'Количество экспертных оценок' (Number of expert assessments). The data shows that for the 'Все периоды' (All periods), the average value is 9.14% and the modal interval is 9-10% with 133 assessments. For individual quarters, data is provided for 2014 and 2015, with some quarters having 'Недостаточно данных для отображения результатов за период' (Not enough data to display results for the period).

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	9.14	9 — 10	133
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	10.63	9 — 10	15
2 квартал 2015 года	11.18	10	19
1 квартал 2015 года	8.75	8 — 9	16
4 квартал 2014 года	8.2	5 — 10	23
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	8.29	9 — 10	47

<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/35-korrektirovka-na-snizhenie-ceny-v-processe-torgov-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-predlozhenij-po-prodazhe-obektov-vedvizhimosti-k-cenam-sdelok-po-modulyu-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

Величина корректировки, полученная по данным информационного портала «Оценщики и эксперты» составила -9,5% от общей стоимости объекта.

3. «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: 9-12%

Скидка на уторгование, %									
Регион	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Москва	5-6	9-12	6-7	9-13	7-8	9-12	6-8	10-12	9-11
Среднее по крупным городам в ноябре 2015	5	8,9	6,9	9,8	6,8	10,2	7,5	11,5	9,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Источник: СРД №17-2015

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=486&Id=7897&ContId=1855>

Величина корректировки, полученная по данным «Справочника расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРК №17, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е. составила -11,0% от общей стоимости объекта.

4. Информация, полученная на основе аналитической информации ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г), при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения.

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная и складская недвижимость		Земельные участки
	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	при продаже	при аренде	
более 500	11%	8%	15%	13%	15%	14%	15%	13%	15%
250-500	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%
менее 250	9%	6%	13%	11%	13%	12%	13%	11%	13%

<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Величина корректировки, полученная по данным ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва - А.А. Марчук, Е.А. Бутова (опубликовано на 23.03.2009 г) составила -15,0% от общей стоимости объекта.

Оцениваемая недвижимость относится к категории: административно-офисные помещения в городе Москве) и является крупномасштабным объектом. Соответственно, сделки с такими объектами осуществляются при помощи заемных средств.

Учитывая текущую экономическую ситуацию, в рамках настоящего отчета была принята средневзвешенная корректировка на торг в размере -11,0%.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущений и ограничений земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта

оценки. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Объекты аналоги имеют аналогичные объекту оценки передаваемые права, в связи с чем, поправка на передаваемые права, не применялась. Таким образом, поправка на передаваемые права составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия финансирования

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия финансирования составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таким образом, поправка на условия продажи составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на условия рынка.

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

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости. Все объекты выставлены на продажу в период наиболее приближенный к дате оценки. Таким образом, поправка на составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на местоположение

Анализ рынка административно – офисной и производственно-складской недвижимости г. Москвы показал, что цены-предложений подобных объектов практически не зависят от района расположения (за исключением ЦАО). Объекты-аналоги также как и объект оценки находятся примерно на одинаковом удалении от центра города. Таким образом, данная корректировка равна 0%. Необходимо отметить, что потенциал развития районов, а также общий уровень цен на недвижимость конкретного округа и района города, косвенно влияет на ценность недвижимого имущества. Однако, подобные показатели не могут быть достоверно оценены. В последующем учет подобных факторов будет осуществлен путем

соответствующего взвешивания результатов корректировок цен-предложения аналогов. Таким образом, поправка на составит 0%. В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Корректировка на тип помещения

Объекты-аналоги как и объект оценки являются нежилыми помещениями административно – офисного и производственно-складского назначения с наличием административных (бытовых) площадей. Наличие части бытовых помещений является обычной практикой, что объясняется необходимостью обеспечения персонала соответствующими бытовыми условиями. При наличии административного блока в составе производственно-складского помещения, устройство дополнительных помещений подобного назначения, не требует существенных затрат. Таким образом, между объектом оценки и объектами – аналогами имеется высокая степень сопоставимости. Таким образом, данная корректировка равна 0.

Корректировка на физическое состояние

Состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо. Объект оценки, как и объекты – аналоги находится в удовлетворительном состоянии и не требует серьезного ремонта. Таким образом, данная корректировка равна 0.

На площадь объекта

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади¹.

<http://срса.ru/Publications/023/>

<http://cyberleninka.ru/article/n/retrospektivnyy-analiz-masshtabnyh-effektov-dlya-razlichnyh-tipov-i-mestopolozheniya-nezhiloy-nedvizhimosti>

Эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C = -0,131 \times Ln(P) + 2,1183,$$

где:

C – относительная стоимость объекта, ден.ед./м²;

P – общая площадь объекта, м².

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{П} = \left(\frac{C_{O}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

$K_{П}$ – размер корректировки на общую площадь;

C_{O} – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта оценки, ден.ед./м²;

C_{OA} – расчетное значение относительной стоимости помещения объекта-аналога, ден.ед./м².

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже.

Значение корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-------------------	---------------	------------------	------------------	------------------	------------------

¹ Источник информации: Яскевич А.Е. «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилкой недвижимости»; <http://срса.ru/Publications/023/>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей на протяжении длительного периода.

Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106					
Общая площадь, м ²	1603,4	1112	953	384	641
Корректировка на различие в общей площади		0,925	0,915	0,765	0,825

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018					
Общая площадь, м ²	107,8	1112	953	384	641
Корректировка на различие в общей площади		0,855	0,875	0,955	0,885

Корректировка на наличие, тип и состояние подъездных путей

Объект оценки также как и объекты-аналоги характеризуется одинаковой степенью транспортной доступности: к объектам проложены автодороги с твердым покрытием, доступ к объектам не ограничен. Таким образом, данная корректировка равна 0.

Корректировка на наличие и тип коммуникаций

Объект оценки также как и объекты-аналоги расположены в черте города в промышленных зонах, что характеризует сопоставимую степень обеспеченности центральными коммуникациями обеспечивающими жизнедеятельность ОКС (электричество, водопровод, канализация, отопление). Таким образом, данная корректировка равна 0.

Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

Средняя арифметическая - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу $m=1$.

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение; N - общее количество значений X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,25.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен в следующей таблице

Таблица

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106				
Цена-предложения единого объекта недвижимого имущества, руб.		250000000	99000000	45000000	134416993
Общая площадь нежилого помещения, выраженная в кв.м.		1112	953	384	641
Величина рыночной 1 кв.м. стоимости нежилого помещения, выраженная в рублях		224820,1439	103882,4764	117187,5	209698,897
Состав объекта недвижимого имущества	Нежилое здание, расположенное на земельном участке	Нежилое здание, расположенное на земельном участке	Нежилое здание, расположенное на земельном участке	Нежилое здание, расположенное на земельном участке	Нежилое здание, расположенное на земельном участке
Коэффициент обеспеченности строений земельным участком	3,0	3,1	1,8	2,2	1,92
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		224820,1439	103882,4764	117187,5	209698,897
Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов		Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Корректировка на тип помещения		Помещения административно – офисного назначения	Помещения административно – офисного назначения	Помещения административно – офисного назначения	Помещения административно – офисного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
На площадь объекта	1603,4	1112	953	384	641
Корректировка, %		0,925	0,915	0,765	0,825
Скорректированная цена, руб/кв.м		185083,1835	84596,69465	79787,10938	153971,4151
Тип и состояние подъездных путей		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		185083,1835	84596,69465	79787,10938	153971,4151
Наличие и тип коммуникаций	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		185083,1835	84596,69465	79787,10938	153971,4151
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		185083,1835	84596,69465	79787,10938	153971,4151
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена, с учетом весового коэффициента, руб/кв.м		46270,79586	21149,17366	19946,77734	38492,85379
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях					125859,6007 рублей за 1 кв.м.
Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106					201 803 283,69 рублей

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен в следующей таблице

Таблица

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018				
Цена-предложения единого объекта недвижимого имущества, руб.		250000000	99000000	45000000	134416993
Общая площадь нежилого помещения, выраженная в кв.м.		1112	953	384	641
Величина рыночной 1 кв.м. стоимости нежилого помещения, выраженная в рублях		224820,1439	103882,4764	117187,5	209698,897
Состав объекта недвижимого имущества	Нежилое здание, расположенное на земельном участке	Нежилое здание, расположенное на земельном участке	Нежилое здание, расположенное на земельном участке	Нежилое здание, расположенное на земельном участке	Нежилое здание, расположенное на земельном участке
Коэффициент обеспеченности строений земельным участком	3,0	3,1	1,8	2,2	1,92
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		224820,1439	103882,4764	117187,5	209698,897
Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов		Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения	Цена-предложения
Корректировка, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Финансовые условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
Корректировка на тип помещения		Помещения административно – офисного назначения	Помещения административно – офисного назначения	Помещения административно – офисного назначения	Помещения административно – офисного назначения
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184

цена, руб/кв.м					
Физическое состояние объекта		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		200089,9281	92455,40399	104296,875	186632,0184
На площадь объекта	107,8	1112	953	384	641
Корректировка, %		0,855	0,875	0,955	0,885
Скорректированная цена, руб/кв.м		171076,8885	80898,47849	99603,51563	165169,3363
Тип и состояние подъезных путей		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		171076,8885	80898,47849	99603,51563	165169,3363
Наличие и тип коммуникаций	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление	Эл-во, водопровод, канализация, отопление
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		171076,8885	80898,47849	99603,51563	165169,3363
Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/кв.м		171076,8885	80898,47849	99603,51563	165169,3363
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Скорректированная цена, с учетом весового коэффициента, руб/кв.м		42769,22212	20224,61962	24900,87891	41292,33406
Величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки, выраженная в рублях					129187,0547 рублей за 1 кв.м.
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018					13 926 364,50 рублей

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с применением метода сравнения продаж составляет по состоянию на 15 ноября 2016 года:

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Величина рыночной стоимости
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	201 803 283,69 рублей
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	13 926 364,50 рублей

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов. Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке объекта;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного объекта в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного объекта генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть

позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;

- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за данный объект;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данная информация представляется заказчиком, или определяется оценщиком исходя из представленной достоверной и проверяемой информации. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта в будущие периоды.

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, то есть в процессе сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Против использования доходного подхода в рамках настоящей оценки у оценщика имелись обоснованные аргументы.

Доходный подход. В процессе оценки было выяснено, что в данной юридическое лицо, являющееся собственником оцениваемого объекта, находится в процедуре конкурсного производства, его деятельность прекращена. Длительность процедуры конкурсного производства неопределенна, и может продолжаться несколько лет. В связи с этим использование данного объекте нежилой коммерческой недвижимости как доходной, в обозримом будущем не представляется возможным. Кроме того, при реализации данного объекта, в рамках процедуры конкурсного производства цели и планы использования данного помещения новым собственником не выяснены.

Эти обстоятельства не позволяют оценщику собрать информацию, необходимую для выяснения достоверной, подтверждаемой величины денежного потока. Информация, не подтвержденная документально, не может быть использована в рамках настоящего отчета, с тем что бы исключить возможность введения пользователя отчета в заблуждение.

Таким образом, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

При оценке данного объекта, оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный, при обоснованном отказе от затратного и доходного подходов к оценке.

Применяя три подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки, были получены следующие результаты:

Результаты расчета рыночной стоимости

Таблица

Наименование и идентификация объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 15 ноября 2016 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 15 ноября 2016 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 15 ноября 2016 года в рублях
Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	Обоснованный отказ от применения подхода	201 803 283,69 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода
Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	Обоснованный отказ от применения подхода	13 926 364,50 рублей	Обоснованный отказ от применения подхода

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

Таблица

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

Таблица

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	0,00%	100,00%	0,00%
Результирующий вектор приоритетов			0,0	1,0	0,0

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования земельного участка, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Следует отметить, что в практике оценки земельного участка возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Оценка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта. Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта в будущие периоды. Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным. В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования. В связи с этим оценщиками

доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

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

Таблица

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	0,00	1,00	0,00

Результаты оценки величины рыночной стоимости объекта оценки, полученные различными подходами, представлены в таблице.

Таблица

Наименование подхода	Полученная величина рыночной стоимости		Весовой коэффициент
Затратный подход	Обоснованный отказ от применения подхода		0,0
Сравнительный подход			1,0
	Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой, здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106, с учетом округлений и корректировок, составляет на дату оценки 15 ноября 2016 года	201 803 283,69 рублей	1,0
	Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой, здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018, с учетом округлений и корректировок, составляет на дату оценки 15 ноября 2016 года	13 926 364,50 рублей	1,0
Доходный подход	Обоснованный отказ от применения подхода		0,0

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 15 ноября 2016 года, с учетом корректировок и округлений.

Полученные результаты представлены в таблице.

Таблица

Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой, здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106, с учетом округлений и корректировок, составляет на дату оценки 15 ноября 2016 года	201 803 283,69 рублей
Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой, здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018, с учетом округлений и корректировок, составляет на дату оценки 15 ноября 2016 года	13 926 364,50 рублей

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводимтся в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Адрес (место расположение) объекта оценки	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости, выраженная в рублях
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	Город Москва 1-й Пехотный, дом 10	201 803 283,69 рублей	310 554 233,01 рублей
1.1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	Город Москва 1-й Пехотный, вл. 10.	108 750 949,32 рублей	
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	Город Москва 1-й Пехотный, дом 10А	13 926 364,50 рублей	29 041 775,23 рублей
2.2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	Город Москва 1-й Пехотный, вл. 10.	15 115 410,73 рублей	
	Итоговая величина рыночной стоимости		339 596 008,24 рублей	339 596 008,24 рублей

Результаты, полученные различными подходами приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная в рамках затратного подхода, на дату оценки, 15 ноября 2016 года, выраженная в рублях	Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода, на 15 ноября 2016 года, выраженная в рублях	Стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, на 15 ноября 2016 года, выраженная в рублях	Величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, определенная путем согласования результатов, на 15 ноября 2016 года, выраженная в рублях
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или	обоснованный отказ от применения подхода	201 803 283,69 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	

	условный) номер: 77:08:0009014:1106				
1. 1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20	обоснованный отказ от применения подхода	108 750 949,32 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	обоснованный отказ от применения подхода	13 926 364,50 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	
2. 2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	обоснованный отказ от применения подхода	15 115 410,73 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	
	С учетом весовых коэффициентов	Вес подхода 0,0	Вес подхода 1,0	Вес подхода 0,0	Итоговый вес 1,0
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	обоснованный отказ от применения подхода	201 803 283,69 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	201 803 283,69 рублей
1. 1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20	обоснованный отказ от применения подхода	108 750 949,32 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	108 750 949,32 рублей
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный,	обоснованный отказ от применения	13 926 364,50 рублей	обоснованный отказ от применения	13 926 364,50 рублей

	общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	подхода		подхода	
2. 2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21	обоснованный отказ от применения подхода	15 115 410,73 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	15 115 410,73 рублей

ГЛАВА № 8. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на Дату проведения оценки, 15 ноября 2016 года.

Величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой объекты недвижимого имущества и имущественные права, принадлежащие ЗАО «РЭМ» (ИНН 7724111532, ОГРН 1037739625791, дата присвоения ОГРН: 13.02.2003 года, юридический адрес (место нахождения): 123182, г Москва, пер 1-й Пехотный, дом 10), расположенные по адресу: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, определенная на Дату оценки, с учетом корректировок и округлений	339 596 008,24 рублей (Триста тридцать девять миллионов пятьсот девяносто шесть тысяч восемь 24/100) рублей
---	--

Детализация величины рыночной стоимости отдельных объектов недвижимого имущества, приводимтся в таблице.

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Адрес (место расположение) объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, выраженная в рублях
1	Здание, назначение: нежилое, 3-х этажный, (подземных этажей - 1, общая площадь 1603,4 кв.м. адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1106	Город Москва 1-й Пехотный, дом 10	310 554 233,01 рублей
1.1	Право аренды земельного участка, общей площадью 5104 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация административного здания, кадастровый номер: 77:08:0009014:20 (кадастровая стоимость: 147052977,28 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28811,32 рубл./ кв.м.)	Город Москва 1-й Пехотный, вл. 10.	
2	Здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 107,8 кв.м., лит 10А, адрес (место расположение) объекта: город Москва 1-й Пехотный, дом 10А, кадастровый (или условный) номер: 77:08:0009014:1018	Город Москва 1-й Пехотный, дом 10А	29 041 775,23 рублей
2.2	Право аренды земельного участка, общей площадью 520 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: благоустройство территории общественной организации, кадастровый номер: 77:08:0009014:21 (кадастровая стоимость: 14823104,4 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости: 28505,97 рубл./ кв.м.)	Город Москва 1-й Пехотный, вл. 10.	
	Итоговая величина рыночной стоимости		339 596 008,24 рублей

Результаты определения рыночной стоимости объектов Оценки могут быть использованы как относительно всего объекта оценки, так и отдельно по каждому наименованию объектов оценки.

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, оценщик Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП СРО «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

С уважением,

Оценщик,
подписавший
настоящий отчет



Казанов Андрей
Григорьевич

12 декабря 2016 года.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы "ИНКОН-ЦЕНТР" (консалтинговая группа "КАУПЕРВУД")
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ» разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное)
8. «МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ОЦЕНКИ ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ НАМЕЧАЕМОЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», разработанные Автономной некоммерческой организацией «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (Издание официальное).
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
10. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
 - "Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
 - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
 - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 9 ноября 2014 года № 611

- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года № 327
- 11. Стандарты НП СРОО «АРМО» СТО АРМО 1.01-2008 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»;
- 12. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
- 13. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, СКРИН - ШОТЫ