



ООО "Оценка инвестиционных проектов"

ИНН 3666094896

Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 18
Р/с 40702810014000000887 в Воронежском РФ ОАО «Россельхозбанк», БИК 042007811,
К/с 30101810700000000811
р/с 40702810513000110408 в Центрально-Черноземном АК СБ РФ, БИК 042007681,
к/счет 30101810600000000681
р/с № 40702810508100005945 в ОАО АКБ «Авангард», г. Москва, БИК 044525201,
к/с 3010181000000000201

ОТЧЕТ

**Об оценке рыночной стоимости имущества
принадлежащего ООО "ДорСервис"**

по состоянию на 03.11.2014г.

Дата составления отчета: 23.12.2014г.

Идентификационный номер отчета: 1997/14

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик: **ООО " ДорСервис"**

Исполнитель: **ООО "Оценка инвестиционных проектов"**

Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	9
ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
Источники информации и полнота исследования.....	12
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
Оценка затратным подходом	16
Оценка сравнительным подходом	17
Оценка доходным подходом.....	17
Решение об оценке	18
АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	18
АНАЛИЗ РЕГИОНА	18
HTTP://VIP-MOSKVA.RU/NEWS/ЭКОНОМИКА/DETAIL.PHP?ELEMENT_ID=17308.....	21
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
Описание земельного участка	23
Сведения об имущественных правах	31
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	31
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	32
Информация о текущем использовании объекта оценки.....	36
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	36
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	36
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	59
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ	59
Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	60
Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	60
АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	67
ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	68
ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	87
ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	97
HTTP://FORTEXGROUP.RU/ARENDA-OFISA/RAYON-LEFORTOVO/#1	106
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	116
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	118
П Р И Л О Ж Е Н И Я.....	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В РАБОТЕ ДОКУМЕНТОВ.....	142

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Дата: 23.12.2014 г.
Организация: ООО "ДорСервис"
Получатель: Конкурсный управляющий
 г-н Яремчук В.В.

Уважаемый Василий Васильевич!

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 294/14 от 30 сентября 2014г., заключенным между ООО "Оценка инвестиционных проектов" и ООО "Дорсервис", проведена оценка рыночной стоимости имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29 по состоянию на 03.11.2014 года для реализации при проведении конкурсного производства согласно Решения Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2014 г. по делу №А40-88642/14.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 18.07.2009 N 181-ФЗ) и стандартов ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г.).

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого имущества с учетом ограничительных условий составляет на 03.11.2014 г.:

688 402 000 рублей (с НДС)

(Шестьсот восемьдесят восемь миллионов четыреста две тысячи рублей)

или без НДС – 583 391 525,42 руб.

	С НДС	Без НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	688 402 000	583 391 525,42
Рыночная стоимость прав на заключения договора аренды на земельный участок, руб.	83 165 000	70 478 813,56
Рыночная стоимость здания, руб.	605 237 000	512 912 711,86

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Страховой полис 14360В4001721 сроком действия до 17 августа 2015г. (см. Приложение).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже (473)259-86-14.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашего предприятия.

С уважением,

Директор

ООО "Оценка инвестиционных проектов"

_____ **А.Н. Нечаев**

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, Договор на проведение оценки должен включать Задание на оценку.

Содержание Задания на оценку в данном случае включает следующую информацию, представленную в составе нижеприведенной таблицы:

<u>Основание для проведения оценки:</u>	Договор № 294/14 от 30 сентября 2014 г. о выполнении оценочных работ.
<u>Тип оцениваемого имущества</u>	Недвижимое имущество
<u>Сегмент рынка:</u>	Рынок коммерческой недвижимости
<u>Наименование объектов:</u>	1. Адрес: Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29. Наименование: Нежилое здание. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 5273,5 кв.м. Кадастровый № 77-77-12/010/2006-603. Расположенный на земельном участке площадью 1318 кв.м. Кадастровый № 77:04:0001009:1002
<u>Месторасположение объектов:</u>	Россия, Г. Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29
<u>Собственник Объекта оценки:</u>	ООО "ДорСервис", ИНН 7713337497, КПП 771301001, ОГРН 1037713006957, дата присвоения 15.02.2003г. Юридический адрес: Г. Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29 Почтовый адрес: 142002, Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2Г
<u>Имущественные права на объекты оценки:</u>	- Объект недвижимость – собственность ООО "ДорСервис". Свидетельство о государственной регистрации прав: 77 АМ № 682486 № 77-77-12/010/2006-903 от 13 октября 2010г. - Земельный участок находится в государственной собственности и передан на праве аренды сроком на 49 лет (до 26.04.2061) ООО "ДорСервис". Договор аренды земельного участка от 19.06.2012г. № М-04-037519 зарегистрирован 25 июня 2012г. № 77-77-1477-33/2012-117 Таким образом, рассматривается право собственности. Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
<u>Ограничения прав:</u>	Данное имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оцениваемое имущество предполагается свободным от каких-либо дополнительных сервитутов, аренды и иных обременений.
<u>Цель оценки:</u>	Определение рыночной стоимости права собственности на объект недвижимого имущества и права аренды на земельный участок.

<u>Вид стоимости:</u>	рыночная стоимость: ... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; -Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -Платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <i>(п. 6 Федеральный стандарт оценки № 2)</i>
<u>Предполагаемое использование результатов оценки:</u>	Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться для сделки при продаже имущества должника на открытых торгах с целью погашения кредиторской задолженности и определения её стоимостных параметрах, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.
<u>Связанные с этим ограничения</u>	<u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u> Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
<u>Примененные стандарты оценки:</u>	В настоящем отчете согласно Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ» применены стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г.)
<u>Наиболее эффективное использование:</u>	По назначению
<u>Дата осмотра объекта:</u>	19 сентября 2014 г., дата проведения инвентаризации имущества.
<u>Дата оценки:</u>	03 ноября 2014 г.
<u>Срок проведения оценки:</u>	30 сентября - 23 декабря 2014 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	23 декабря 2014 г.

<p><u>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</u></p>	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
<p><u>Форма отчета:</u></p>	<p>Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г.)</p>

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

С учетом требований Федерального стандарта оценки № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254, в нижеприведенной представлены сведения о Заказчике по Договору на оценку.

<p><u>Заказчик:</u></p>	<p>ООО "ДорСервис", ИНН 7713337497, КПП 771301001, ОГРН 1037713006957, дата присвоения 15.02.2003г. Юридический адрес: Г. Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29 Почтовый адрес: 142002, Московская область, г. Домодедово, микрорайон Западный, ул. Текстильщиков, д.2Г</p>
-------------------------	---

В данном случае Оценщики, проводившие оценку, работают на основании трудового договора в ООО "Оценка инвестиционных проектов". В нижеприведенной таблице указана информация о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор и представлены сведения об Оценщиках, проводивших настоящую оценку.

<p><u>Исполнитель:</u></p>	<p>ООО «Оценка инвестиционных проектов», ИНН 3666094896, КПП 366601001, ОГРН 1033600038482 от 06.02.2003г. Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, д. 18 Р/с 40702810014000000887 в Воронежском РФ ОАО «Россельхозбанк», БИК 042007811, к/с 30101810700000000811 р/с 40702810513000110408 в Центрально-Черноземном АК СБ РФ, БИК 042007681, к/счет 30101810600000000681 р/с № 40702810508100005945 в ОАО АКБ «Авангард», г. Москва, БИК 044525201, к/с 3010181000000000201 Тел. (473) 259-86-14, ocenkaIP@yandex.ru Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «Военно-страховая компания», г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 42. Страховой полис №1436SB4005616. Срок действия договора страхования с 18 августа 2014 г. по 17 августа 2015 г.</p>
----------------------------	---

<p>Квалификация оценщиков:</p>	<p>Нечаев Анатолий Николаевич – высшее Вольское военное училище тыла, квалификация – инженер-экономист, Межотраслевой ИПК Российской академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 437874, регистрационный №222-2Д, 2002г. К.Э.Н. Диплом МЭК № 020660. Москва. 23 мая 2004г. Паспортные данные: серия 20 11 № 442322, выдан 16.05.2012г. Отделом УФМС России по Воронежской области по Лискинскому району, код подразделения 360-004</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации в Московском международном институте экономике, информатики, финансов и права по программе «Оценочная деятельность», Москва, 2004г., регистрационный № 224; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2007г., регистрационный № 629/7500; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2010г., регистрационный № 827/7500; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2013г., регистрационный № 1120/7500;</p> <p>Действительный член Российского общества оценщиков сертификат № 12Л-03504 от 11.12.03 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 24.06.2014г., регистрационный № 003103 Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «Военно-страховая компания», г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 42. Страховой полис №13360В4010479. Срок действия договора страхования с 19 декабря 2013 г. по 18 декабря 2014 г. Страховой полис №1436SB4007429. Срок действия договора страхования с 19 декабря 2014 г. по 18 декабря 2015 г. Стаж работы – 11 лет (с 2002 г.)</p> <p>Закутский Андрей Сергеевич – Воронежский ордена Ленина госуниверситет им. Ленинского комсомола - квалификация – радиофизик, НОУ ДПО «Международная академия оценки и консалтинга». Специализация – «Оценка собственности» «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПП № 258158, регистрационный № 225, 2001г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», Москва, 2004г., регистрационный № 268; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2007г., регистрационный № 565/1164; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2010г., регистрационный № 827/6867; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2013г., регистрационный № 1120/6867;</p> <p>Действительный член Российского общества оценщиков регистрационный №000106, включен в реестр членов РОО 09.07.2007г., свидетельство № 0014989 от 19.08.13 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 05.08.2011г., регистрационный № 000106. Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ООО «Росгосстрах», г. Воронеж, Ленинский пр-т, д. 75А. Полис персональной ответственности №134Д14-245-001 сроком действия до 13.04.2015г. Стаж работы – 17 лет (с 1997 г.)</p>
---------------------------------------	---

	<p>Купрюшина Елена Михайловна – Ленинградский гидрометеорологический институт, квалификация – инженер-метеоролог, Межотраслевой ИПК Российской академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 328577, регистрационный № 1715-1Д, 2001г. Паспортные данные: серия 20 05 № 627550, выдан 21.03.2006г. Отелом Внутренних Дел Центрального района города воронежа, код подразделения 362-007</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации в Международной академии оценки и консалтинга по программе «Оценочная деятельность», Москва, 2004г., регистрационный № 265; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2007г., регистрационный № 565/1164; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2010г., регистрационный № 827/1164; Свидетельство о повышении квалификации в АНОО Региональный банковский учебный центр по программе «Оценочная деятельность, Воронеж, 2013г., регистрационный № 1120/1164;</p> <p>Действительный член Российского общества оценщиков Сертификационная карточка № 1598 от 28.07.1995 г. Сертификат № 07В-00820 от 01.07.98 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 24.06.2014г., регистрационный № 003096. Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована ОАО «Военно-страховая компания», г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 42. Договор №13360В4010479 от 19.12.2013г. Страховой полис №13360В4010479. Срок действия договора страхования с 19 декабря 2013 г. по 18 декабря 2014 г. Страховой полис №1436SB4007430. Срок действия договора страхования с 19 декабря 2014 г. по 18 декабря 2015 г. Стаж работы – 15 лет (с 1999г.)</p>
<p><u>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являются Оценщики, и место нахождения этой организации</u></p>	<p>Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, +7 (499) 265 6701, 261 4509, 261 4496 Адрес сайта: http://www.sroroo.ru E-mail: info@sroroo.ru - секретариат pr@sroroo.ru - PR-отдел library@sroroo.ru - выдача выписок, библиотека, книжный магазин orgotdel@sroroo.ru - организационный отдел law@sroroo.ru - юридический отдел</p>

Степень участия специалистов в проведении оценки

Оценщики I категории согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 (в ред. Постановлений Минтруда РФ от 29.04.2008 № 200 - http://advokat-kin.ru/e-store/xml_catalog/144/1117/):

- Закутский А.С. –определение методологии проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета.
- Купрюшина Е.М. – анализ рыночной информации, подбор аналогов.
- Нечаев А.Н. – проверка расчетов, проверка Отчета, общий контроль качества Отчета.

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

Не привлекались.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов. Оценщик предполагает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления имуществом. Ответственность за такого рода отчетность несет Заказчик, управляющий данным имуществом.
- Оценщик исходит из достоверности право устанавливающих документов на имущество. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства государственного и местного уровня, если иное не оговорено специально.
- Оценщиком не проводилась инвентаризация имущества, идентификация объектов проводилась по информации заказчика и совместно с ним.
- Данное имущество оценивается свободным от каких бы то ни было долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оцениваемое имущество предполагается свободным от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах.
- Оценщик не проводил землеизмерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, оценщик исходит из того, что не существует фактов выхода на территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, санитарных и экологических норм, касающихся рассматриваемых объектов.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить посредством визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Оценщик не может гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Содержание отчета является конфиденциальным для Заказчика и Оценщика, за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а так же для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектами оценки или имущественными правами, связанными с объектами, если только не будут заключены иные соглашения, иначе как по официальному вызову суда.
- Все планы, схемы, чертежи и иные материалы приведены в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю, визуально представить себе описываемое имущество.
- Оценщик лично произвел внутренний и наружный осмотр оцениваемого имущества 19 сентября 2014 года – дата проведения инвентаризации имущества, но не прово-

дили измерительных работ, для расчетов были использованы данные представленные Заказчиком – см. Приложение.

- ООО "Оценка инвестиционных проектов" не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обстоятельства, связанные с этим. Любому лицу, уполномоченному выяснить, существуют ли подобные обязательства, а также их масштаб и возможное влияние на стоимость имущества, следует обратиться к профессиональной оценке воздействия на окружающую среду. ООО "Оценка инвестиционных проектов" не проводит экологической экспертизы и, следовательно, не осуществляло ее и по оцениваемой собственности.

Заявление о соблюдении требований (декларация) Оценщика

Оценщики подтверждают, что:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщики, а также оценочная фирма (Исполнитель) или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членами которой являются Оценщики;
- образование подписавших Отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- Оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями) Оценщик обязан "соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков".

На дату составления отчета в силу вступили следующие стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ, выполняющие в настоящее время функции федеральных стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256.
2. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255.
3. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утверждены приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254.

Кроме этого, учитывая то, что Оценщики являются членами саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (РОО), дополнительно к федеральным стандартам они руководствуются Сводом Стандартов Оценки РОО (ССО РОО 2010):

ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки, ССО РОО 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества, ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1, ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке МСО 3, ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества МР 1, ССО РОО 2-07-2010.

Гражданский кодекс Российской Федерации, ч.1 от 30.11.1994. № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Все перечисленные выше документы использовались Оценщиками при проведении настоящей оценки.

С учетом положений Федерального стандарта оценки № 2 и Задания на оценку, в данном случае целью оценки является **определение рыночной стоимости объекта оценки**. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Тип оцениваемого объекта: Недвижимое имущество;

Наименование объектов:

Наименование	Инвентаризационная стоимость, руб. без НДС по состоянию на 19.09.2014г.
Право собственности на объект недвижимости: Адрес: Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29. Наименование: Нежилое здание. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 5273,5 кв.м. Кадастровый № 77-77-12/010/2006-903	633 271 637,26
Право аренды: Земельный участок площадью 1318 кв.м. Кадастровый № 77:04:0001009:1002	

Описание объектов: Подробное описание количественных и качественных характеристик объектов представлены в разделе "Точное описание объектов оценки";

Месторасположение объектов:

Россия, Г. Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29;

Имущественные права на объект оценки: Право собственности на здание и право аренды на земельный участок;

Идентификация имущественных прав: В целях настоящей оценки должна быть определена рыночная стоимость права аренды земельного участка и право собственности на нежилое здание;

Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки № 294/14 от 30 сентября 2014 г.;

Дата, по состоянию на которую проводится оценка (дата оценки): 03 ноября 2014 года;

Дата составления отчета: 23 декабря 2014 года;

Порядковый номер отчета: 1997/14.

Дата инспекции объекта оценки: осмотр имущества проводился: 19 сентября 2014 года – дата проведения инвентаризации;

Цель оценки и вид стоимости: Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки может использоваться для сделки при продаже имущества должника на открытых торгах с целью погашения кредиторской задолженности и определения её стоимостных параметров, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Адрес: Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29. Наименование: Нежилое здание. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 5273,5 кв.м. Кадастровый № 77-77-12/010/2006-903	644 665 000	745 852 000	647 620 000	688 402 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Произведенные расчеты и полученный результат позволяют сделать вывод о том, что величина рыночной стоимости рассматриваемого имущества по состоянию на 03 ноября 2014г., составляет:

688 402 000 рублей (с НДС)
(Шестьсот восемьдесят восемь миллионов четыреста две тысячи рублей)
или без НДС – 583 391 525,42 руб.

	с НДС	Без НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	688 402 000	583 391 525,42
Рыночная стоимость прав на заключения договора аренды на земельный участок, руб.	83 165 000	70 478 813,56
Рыночная стоимость здания, руб.	605 237 000	512 912 711,86

Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации проводился с использованием различных источников. В качестве исходной информации Заказчиком предоставлена следующая документация:

Наименование	Правоустанавливающий документ
Адрес: Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29. Наименование: Нежилое здание. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 5273,5 кв.м. Кадастровый № 77-77-12/010/2006-903	Свидетельство о государственной регистрации прав: 77 АМ № 682486 № 77-77-12/010/2006-903 от 13 октября 2010г.
Земельный участок площадью 1318 кв.м. Кадастровый № 77:04:0001009:1002	Договор аренды земельного участка от 19.06.2012г. № М-04-037519 от 19.06.2012г., зарегистрирован 25 июня 2012г. № 77-77-1470-33/2012-117

Также Заказчиком представлены следующие документы:

- Копия Решения о признании ООО "ДорСервис" банкротом.
- Копия Инвентаризационной описи №1 от 19.09.2014г.

- Копия Договора аренды земельного участка от 19.06.2012г. № М-04-037519 зарегистрирован 25 июня 2012г. № 77-77-1470-33/2012-117
- Копия кадастрового паспорта №77/501/12-23755 от 12.04.2012г.
- Копия Акта согласования границ земельного участка от 15 июня 2009г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 77 АМ 682486 № 77-77-12/010/2006-903 от 13.10.2010г.
- Копия кадастрового паспорта составленного по состоянию на 13.07.2009г.
- Копия справки БТИ от 02.09.2010г.
- Копия выписки из технического паспорта на здание № дела 1874/6 по состоянию на 12.01.2010г.

Экспертиза представленной Заказчиком документации Оценщиками не проводилась. Соответствующая информация применяется Оценщиками в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

Интернет ресурсы:

- Интернет сайт Федеральной Службы государственной статистики www.gks.ru
- Интернет сайт Федеральной налоговой службы <http://www.nalog.ru/>
- Интернет сайт Администрации ЮВАО г. Москва <http://www.uprava-lefortovo.ru/item71/>
- Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости: <http://map.rosreestr.ru>, <http://move.su/>
- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: <http://www.torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=2>
- Сайт департамента города Москвы по конкурентной политике: <http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/land-and-property-auctions.php>
- Информационно-аналитический портал о недвижимости - RWAY - бюллетень о недвижимости, <http://www.rway.ru/txtind.asp?rbr=59>
- Землемер.Инфо. <http://www.zemlemer.info/index>
- "Росзем" - объявления о продаже земельных участков. <http://www.roszem.ru/> База предложений о продаже или уступке прав аренды земельных участков; услуг, связанных с землей. Система поиска по базе. Информации о рынке земли.
- Специализированный земельный портал. <http://www.zem.ru/>, <http://www.zem.ru/catalog/sale/>
- Журнал «Недвижимость & Цены». <http://www.d-mir.ru/journal/nic/news/>
- Сайт "Росриэлт Недвижимость": <http://www.rosrealt.ru/>
- Сайт бесплатных объявлений: <https://www.avito.ru/>
- Сайт **Zdanie.info**: <http://zdanie.info/about>

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

-заказчик проинформирован о его праве безвозмездного ознакомления с официальными документами, а так же ознакомлен с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в РФ";

-заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей оценщиков, ознакомлен со значением используемых терминов;

-мы не имели ни в настоящем ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимися предметом данного отчета, мы также не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- нам никто не оказывал профессионального содействия;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 18.07.2009 N 181-ФЗ); стандартов ФСО №1, ФСО №2 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040);
- статус оценщиков определяется как независимый оценщик – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

Оценщик I категории,
К.Э.Н. Диплом МЭК № 020660. Москва. 23 мая 2004г.

Нечаев А.Н.

Оценщик I категории

Закутский А.С.

Оценщик I категории

Купрюшина Е.М.

ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в ред. от 18.07.2009 N 181-ФЗ) и стандартов ФСО №1, ФСО №2 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. N 10040).

Идентификационный номер отчета: 1997/14 по состоянию на 03 ноября 2014 г.

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Слово *имущество*, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу либо к их комбинации.

Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики — это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки, компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики [оценочной деятельности], а также следовать Общепринятым понятиям и принципам оценки (ОП-ПО).

Недвижимое имущество охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. В противоположность этому, недвижимость охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Движимое имущество включает в себя *осязаемые и неосязаемые объекты*, не являющиеся недвижимостью. Предметы осязаемого движимого имущества не прикреплены к недвижимости постоянно и обычно характеризуются возможностью их перемещения.

Специализированное имущество — это имущество, которое редко продается (если вообще продается) иначе как составная часть какого-либо бизнеса или организации в силу его уникальности, вызванной специализированным характером этого имущества или его структурой, особенностями конфигурации, размером, месторасположением либо иными характеристиками.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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.

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

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

Объект-аналог – объектом аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

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.

Определение **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;
- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями;
- Определение стоимости с применением трех основных подходов к оценке:
 - А) Затратный подход;
 - Б) Сравнительный подход;
 - В) Доходный подход.
- Сведение результатов, полученных разными подходами.

Оценка затратным подходом

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за какой-либо объект недвижимости большую сумму денег, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Затратный подход показывает оценку рыночной стоимости имущества за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости возведения новых аналогичных зданий и сооружений, получение восстановительной стоимости с учетом предпринимательского дохода.
- Определение физического, функционального и внешнего износа имущества.
- Уменьшение восстановительной стоимости на сумму накопленного износа для получения текущей стоимости здания.

- Добавление к рассчитанной текущей стоимости имущества стоимости прав на землю.

Оценка сравнительным подходом

Данный подход основывается на принципе замещения, т.е. имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести равноценный по качеству и пригодности объект. По этому подходу рыночная стоимость определяется на основе анализа недавних продаж имущества, которое схоже с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, потребительским качествам, доходу, который они производят.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.
2. отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. подбор подходящих единиц измерения (таких как доллар США или Российский рубль за куб.метр) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных на рынке по времени продажи, местоположению, условиям продажи и другим существенным характеристикам.
5. корректировка цены по каждому из сравнимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины корректировок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода сопоставимых пар, регрессивного анализа или других методов.
6. установление стоимости оцениваемого объекта путем скорректированных цен сравнимых объектов.

Оценка доходным подходом

Этот подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что типичный покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов и выгод. Иными словами, стоимость имущества может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной арендной ставкой.
2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взыскания арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи (выплаты по закладным), проценты и амортизационные отчисления.
4. полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость имущества рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Общие методические принципы

При определении рыночной стоимости объекта оценки следует руководствоваться следующими методическими основами (принципами):

- принцип полезности: рыночную стоимость имеет объект оценки, способный удовлетворять конкретные потребности пользователя в течение определенного периода времени;
- принцип спроса и предложения: рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- принцип замещения: рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
- принцип изменения: рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
- принцип внешнего влияния: рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области объектов оценки, возможностью и степенью правовой защиты и других;
- принцип ожидания: рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов (выгод), которые могут быть получены за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании; этот принцип обязательно учитывается на стадии проектирования.

АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

АНАЛИЗ РЕГИОНА

Учитывая осведомленность лиц, заинтересованных в данной оценке, мы не приводим здесь полного анализа района месторасположения объекта оценки, а также региона в целом, а ограничиваемся лишь общими характеристиками.

Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 11 979 529 чел. (2013), самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения.

<http://www.mos.ru/>

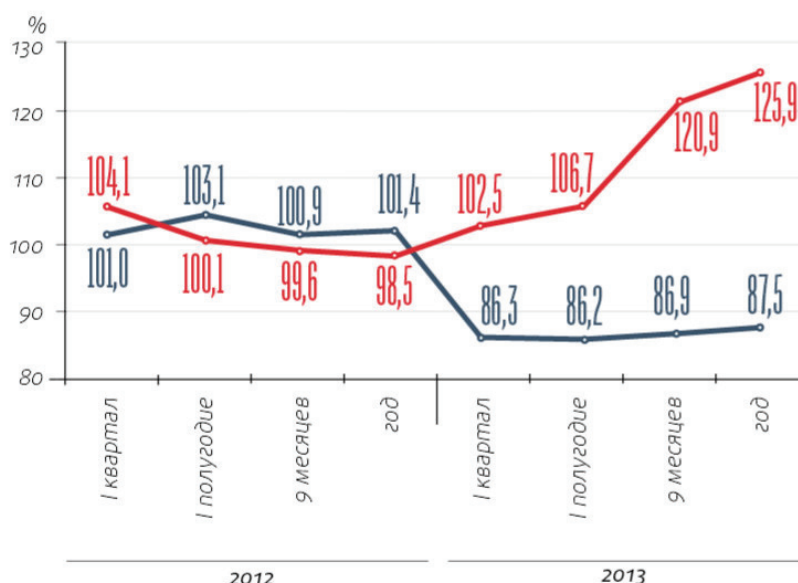
По большинству макроэкономических показателей в российской столице наблюдается положительная динамика. Вырос реальный сектор экономики, растут доходы населения и инвестиции в основной капитал, сохраняется стабильно низким уровень безработицы.

В городе продолжается структурная перестройка и модернизация экономики. При этом фиксируемое Мосгорстатом снижение ряда показателей, в частности, индекса промышленного производства, определяется несовершенством методики статучета, не успевающего, к сожалению, за изменениями в структуре групп товаров. Так, скажем, стати-

стикой фиксируется снижение объема производства на Московском нефтеперерабатывающем заводе в то время как в 2013 году там переработано свыше 11 млн. тонн нефти, что является абсолютным рекордом предприятия и на 3,3% превышает показатели 2012 года.

Динамика индексов промышленного производства и объема отгруженной продукции обрабатывающей промышленности, 2012–2013 гг., % (в сопоставимых ценах по полному кругу обрабатывающих производств)

- Индекс физического объема отгруженной продукции
- Индекс промышленного производства

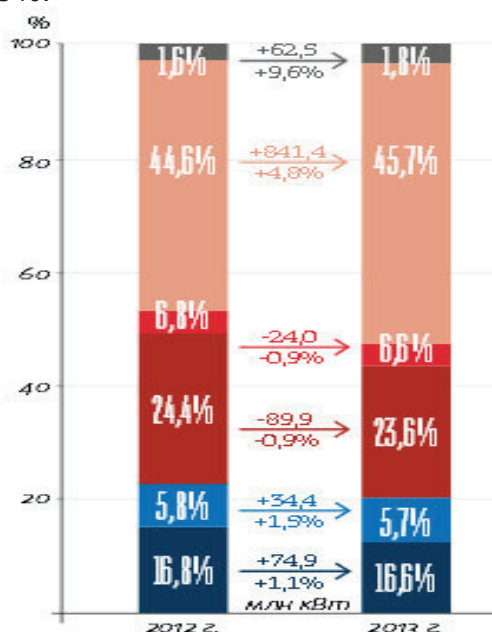


Источник: Мосгорстат

Лучшим индикатором оценки реальной ситуации в столице, по мнению руководителя Департамента экономической политики и развития Москвы, является потребление электроэнергии. И здесь наблюдается следующая картина: даже в условиях повышения энергоэффективности производств в 2013 году прирост отпуска электроэнергии для промышленности составил 1,1%. При этом, по данным Мосэнергосбыта, в целом по городу рост отпуска электроэнергии составил 2,3%.

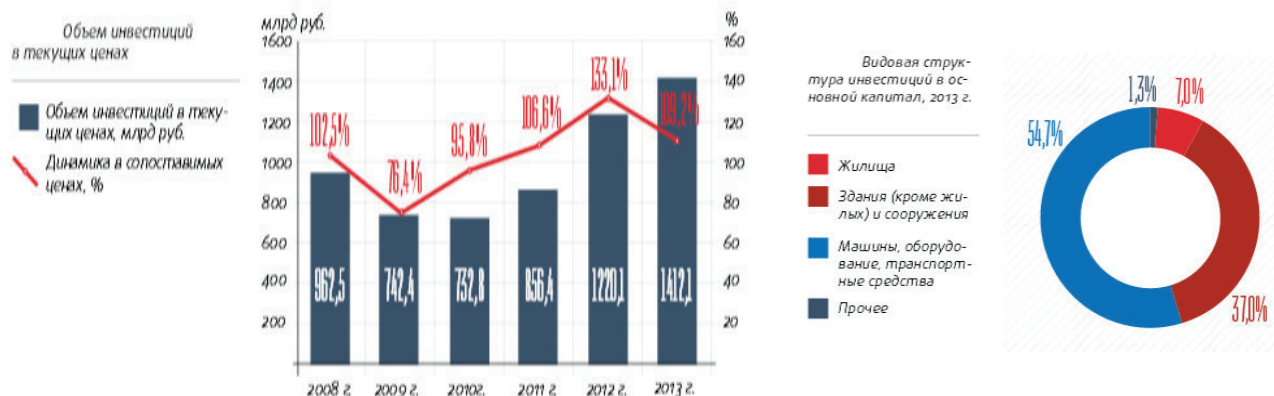
Динамика энергопотребления в Москве, 2013 г. к 2012 г., %

- Строительство
- Прочие потребители (в том числе офисы, торговые и бизнес-центры)
- Потребители, приравненные к тарифной группе «население» (исполнители коммунальных услуг, ТСЖ, ЖСК, управляющие организации, посредники в передаче электроэнергии)
- Население
- Электрифицированный городской транспорт
- Промышленные потребители



На высоком уровне в Москве остается предпринимательская активность. Растет количество регистраций прав и сделок, сохраняются опережающие темпы создания новых предприятий. В Москве зарегистрировано 1,1 млн. предприятий – примерно четверть от всей России.

В 2013 году объем инвестиций в основной капитал превысил предкризисный уровень и составил 1,4 трлн. рублей. Рост инвестиций в Москве в прошлом году составил 9,2% и по сравнению с 2010 годом вырос более чем в полтора раза в сопоставимых ценах. (В 2013 году объем инвестиций по России в сопоставимых ценах снизился на 0,3%).



В 2013 году расходы москвичей выросли на 12,2% при этом благодаря сбалансированной политике Правительства Москвы, направленной на сдерживание темпов роста тарифов, доля ЖКУ в расходах на обязательные платежи не изменилась.

Структура расходов населения, 2013 г.

Денежные расходы населения

Динамика денежных расходов населения, 2013 г. к 2012 г.



«Наметилась тенденция к «закредитованности» москвичей. По итогам года объем задолженности по кредитам вырос почти в 2 раза и составил 1,3 трлн. рублей. Тем самым на каждого горожанина приходится почти 100 тыс. рублей кредитов». Противоположная ситуация наблюдается с государственным долгом. Если по итогам 2010 года госдолг Москвы в пересчете на каждого жителя составлял более 25 тыс. рублей, то по итогам 2013 – уже менее 15 тыс. рублей, что говорит о рациональной бюджетной политике Правительства Москвы.

Уверенно растут доходы москвичей. По предварительным оценкам, среднедушевые денежные доходы населения в 2013 г. достигли 55,5 тыс. рублей в месяц. Рост – на 14,3%. Это более чем в 2 раза выше среднероссийского уровня (оценка по России – 25,6 тыс. рублей). Важно, что этот процесс идет именно за счет опережающего роста доходов малоимущего населения города, что говорит о тенденции к выравниванию доходов москвичей.

Уже третий год в столице наблюдается устойчивый рост зарплат. Уровень зарплаты в Москве выше, чем в других регионах и превышает среднероссийский в 2 раза – 56,3 тыс. рублей (по России за 2013 год – 30 тыс. рублей). Впервые в российской истории зарплата врачей и учителей в Москве позволила им войти в группу самых высокооплачиваемых профессий.

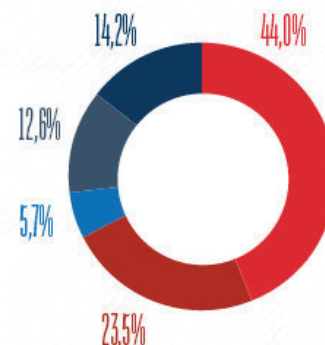
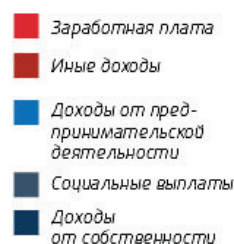
В структуре доходов москвичей из года в год растет доля зарплаты и соцвыплат. Сегодня она составляет около 2/3 от объема совокупных доходов.

Динамика денежных доходов на душу населения

% - динамика денежных доходов населения



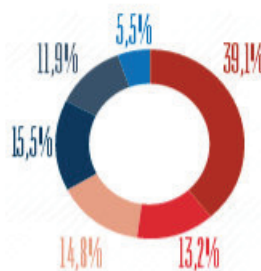
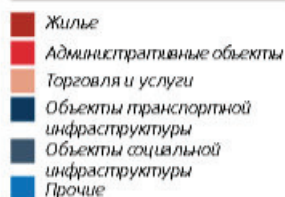
Структура денежных доходов населения



Выделяемые Правительством Москвы объемы социальной поддержки горожан растут и остаются беспрецедентными для страны. По итогам 2013 года 63,6% расходов городского бюджета или порядка 817 млрд. рублей (в 2010 году – 551 млрд. рублей) были направлены на социальные нужды населения. В целом социальную поддержку получает практически каждый третий москвич.

Стремительными темпами растет строительство. В 2013 г. за счет всех источников инвестирования введено около 8 млн кв. м общей площади. Из них свыше 3 млн кв.м. (3,13) жилья, что на 2,7% больше, чем в прошлом году (3,05).

Доля в общей площади введенных объектов строительства, 2013 г., %



1921
тыс. кв. м

жилья введено на территории старой Москвы



1211
тыс. кв. м

жилья введено на территории новой Москвы

http://vip-moskva.ru/news/ekonomika/detail.php?ELEMENT_ID=17308

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

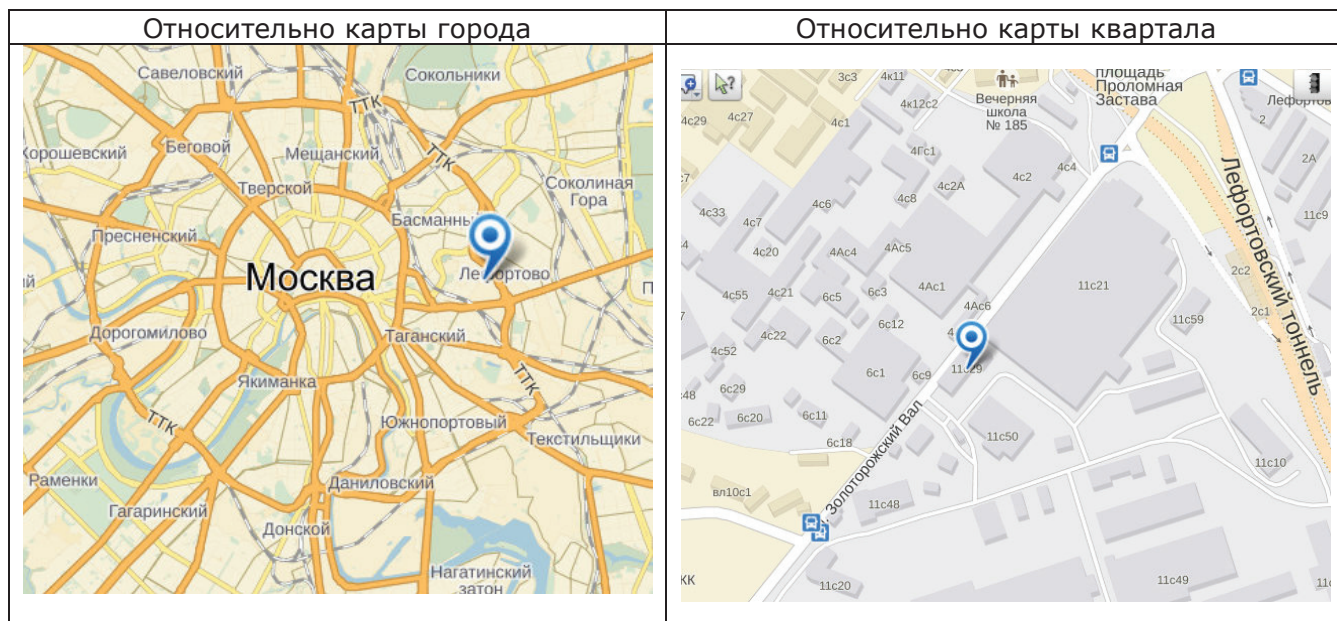
Источники информации, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки

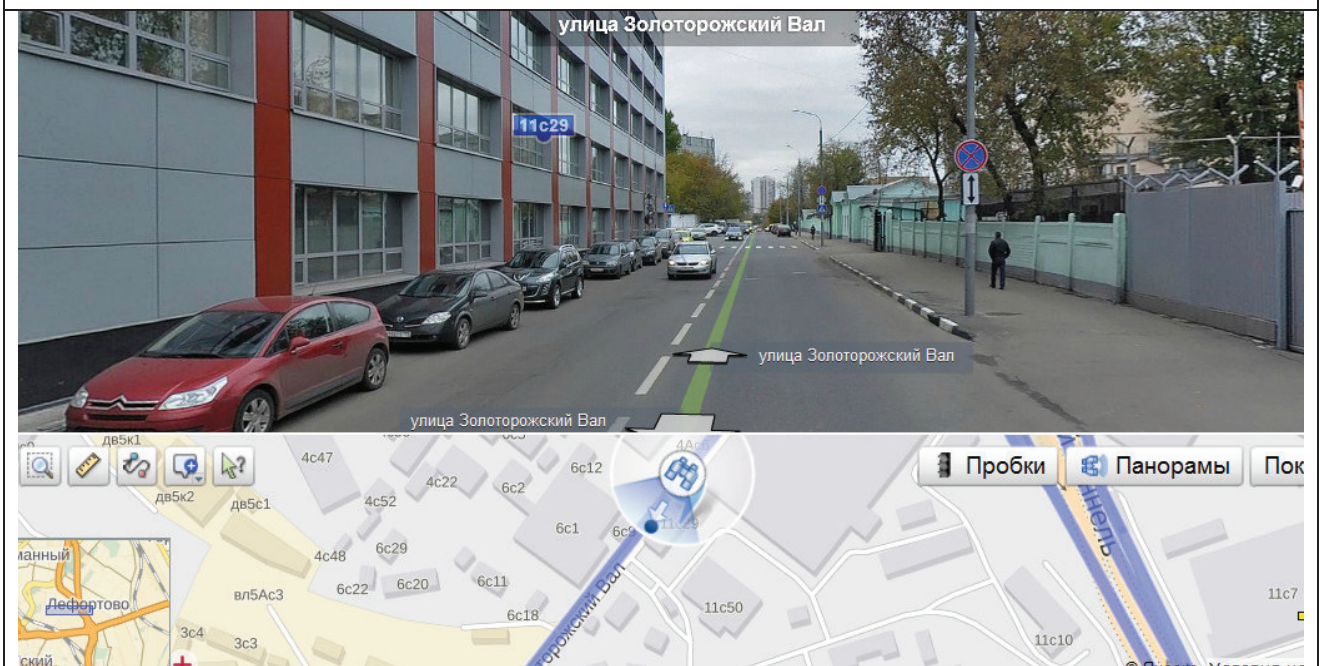
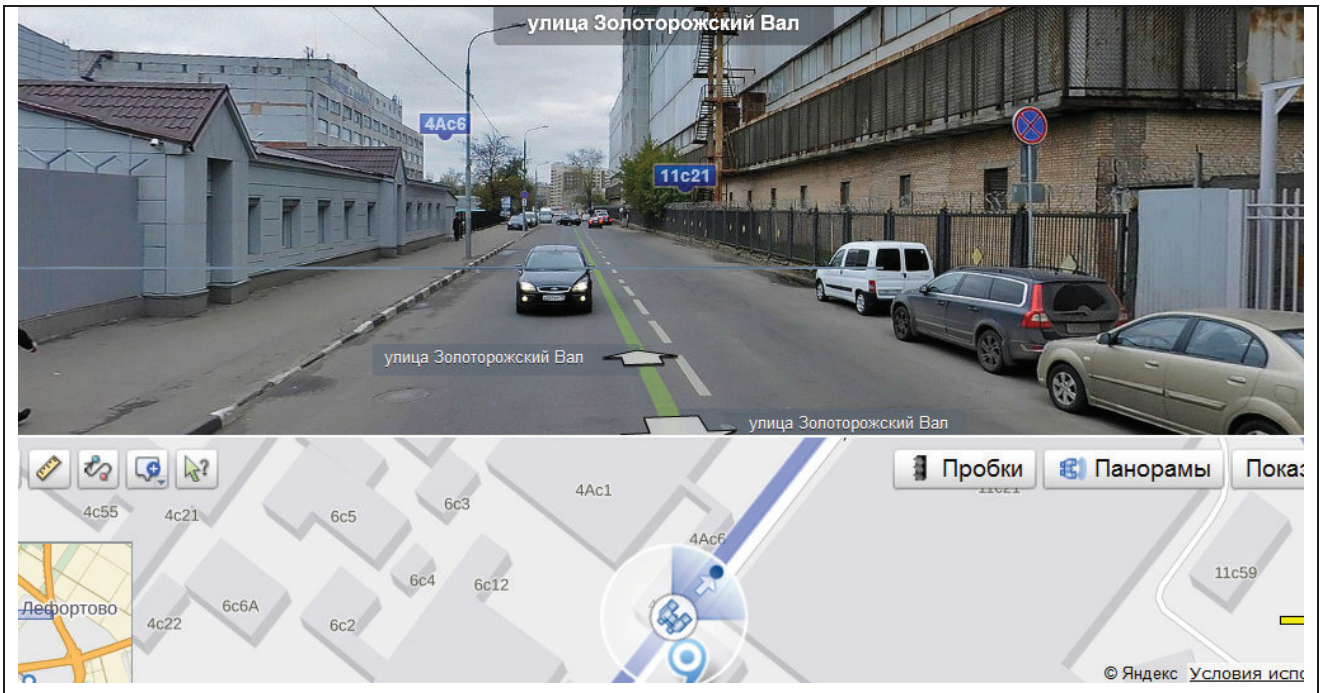
Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта	Наименование документа или указание на иной источник информации
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Основные характеристики	<ul style="list-style-type: none"> - Копия Договора аренды земельного участка от 19.06.2012г. № М-04-037519 зарегистрирован 25 июня 2012г. № 77-77-1470-33/2012-117 - Копия кадастрового паспорта №77/501/12-23755 от 12.04.2012г. - Копия Акта согласования границ земельного участка от 15 июня 2009г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 77 АМ 682486 № 77-77-12/010/2006-903 от 13.10.2010г. - Копия кадастрового паспорта составленного по состоянию на 13.07.2009г. - Копия справки БТИ от 02.09.2010г. - Копия выписки из технического паспорта на здание № дела 1874/6 по состоянию на 12.01.2010г.
Имущественные права	Собственность, право аренды	<ul style="list-style-type: none"> - Копия Договора аренды земельного участка от 19.06.2012г. № М-04-037519 зарегистрирован 25 июня 2012г. № 77-77-1470-33/2012-117 - Копия свидетельства о государственной регистрации права 77 АМ 682486 № 77-77-12/010/2006-903 от 13.10.2010г.
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	<p>Решением Арбитражного суда г. Москвы от 12.08.2014 г. ООО «Дор-Сервис» признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, в отношении него открыто конкурсное производство. Соответствующие сведения опубликованы 23.08.2014 г. в газете "Коммерсантъ" № 150.</p> <p>Оцениваемое имущество предполагается свободным от каких-либо дополнительных сервитутов, кроме оговоренных в ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 07.02.2011 № 8-ФЗ) "О несостоятельности (банкротстве)"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Дело А40-88642/14 от 12.08.2014г. Арбитражный суд Воронежской области - Копия Договора аренды земельного участка от 19.06.2012г. № М-04-037519 зарегистрирован 25 июня 2012г. № 77-77-1470-33/2012-117 - Копия свидетельства о государственной регистрации права 77 АМ 682486 № 77-77-12/010/2006-903 от 13.10.2010г.
Физические свойства объекта, износ и устаревания, количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, другие факторы и характеристики	Описание физических характеристик объекта оценки представлено в п. 9.3.	<ul style="list-style-type: none"> - Копия кадастрового паспорта №77/501/12-23755 от 12.04.2012г. - Копия Акта согласования границ земельного участка от 15 июня 2009г. - Копия справки БТИ от 02.09.2010г. - Копия выписки из технического паспорта на здание № дела 1874/6 по состоянию на 12.01.2010г. - Копия справки БТИ от 02.09.2010г. - Копия выписки из технического паспорта на здание № дела 1874/6 по состоянию на 12.01.2010г.
Информация о текущем использовании объекта	На дату оценки объекты используются по назначению	<ul style="list-style-type: none"> - Задание на оценку к Договору № 294/14 на оказание услуг по оценке имущества от 30.09.2014 года; - Свидетельства о государственной регистрации прав (перечень см. выше); - Результаты личного осмотра объекта оценки Оценщиком
Реквизиты правообладателя объекта оценки		<ul style="list-style-type: none"> - Задание на оценку к Договору № 294/14 на оказание услуг по оценке имущества от 30.09.2014 года;

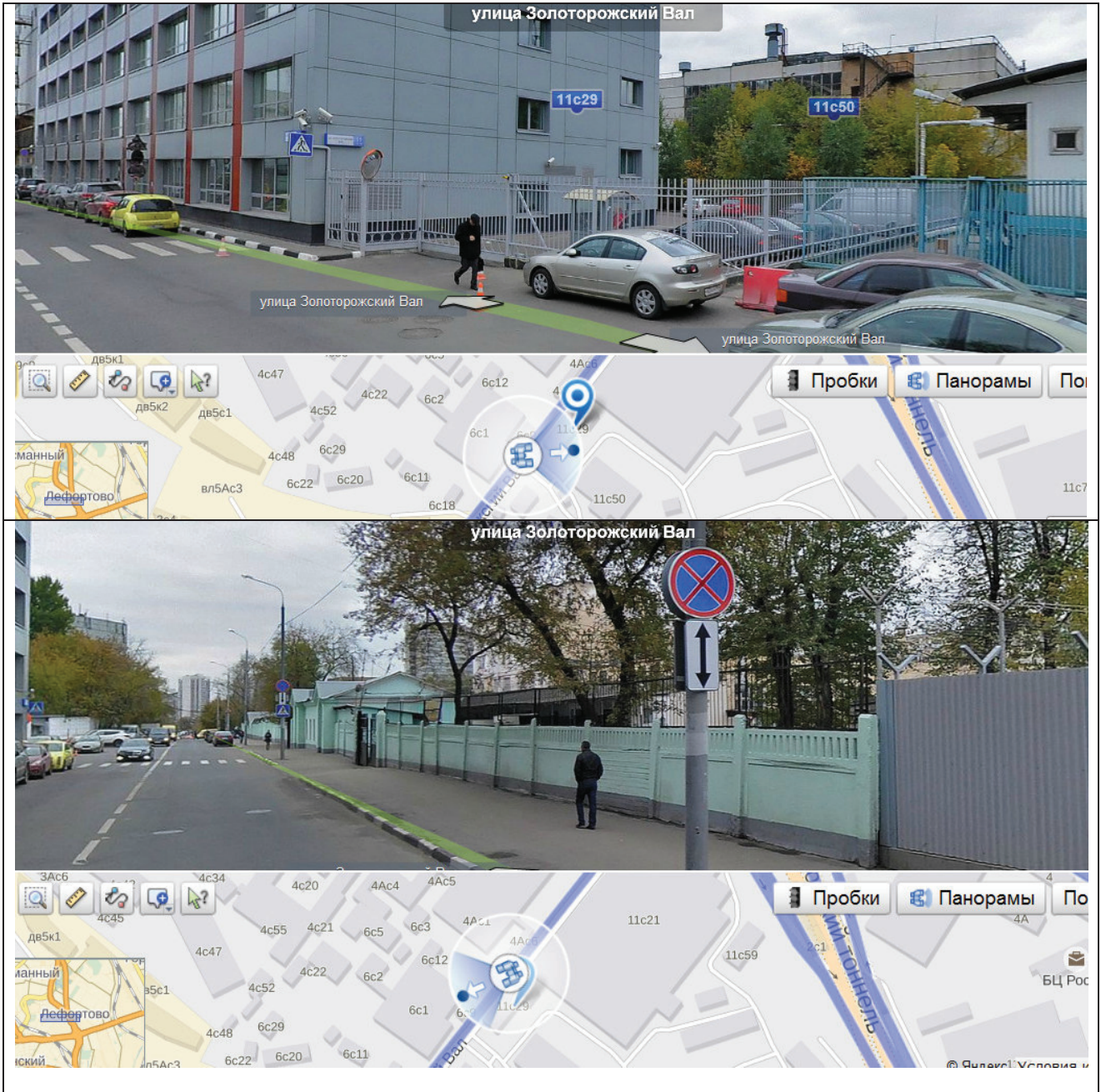
Описание земельного участка



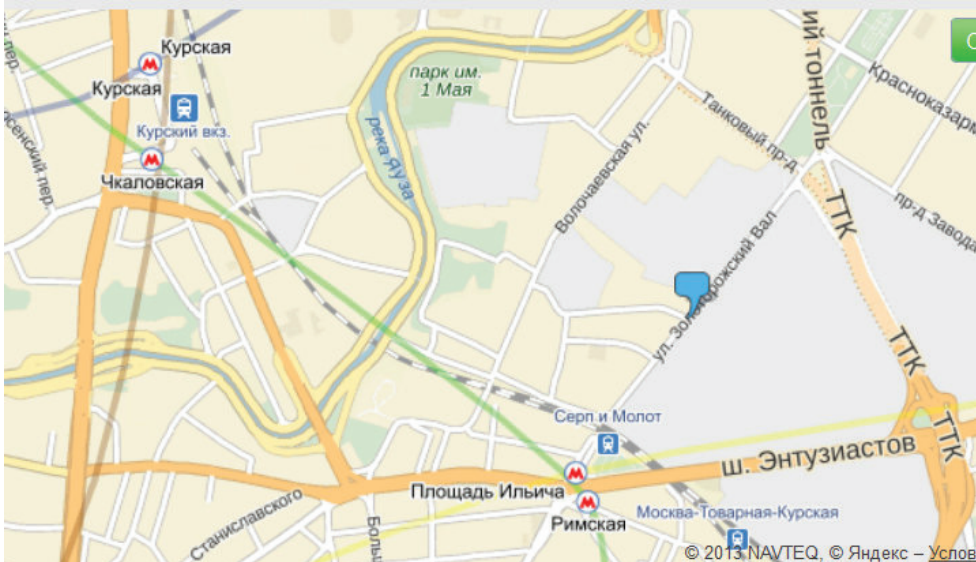
Местоположение







Анализ среды местоположения объекта оценки.

Характеристика	Значение
Адрес объекта недвижимости	Россия, Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29 Территория бывшего завода "Серп и молот"
Местоположение	<p>Улица: Золоторожский Вал Район: Лефортово Округ: Юго-Восточный (ЮВАО) Индекс: 111033</p>  <p>Улица расположена в районах Лефортово и Таганский на территории Юго-Восточного административного округа и Центрального административного округа города Москвы. Прежнее название — улица Золоторожский Камер-Коллежский Вал (до 1917 г.).</p> <p>Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) города Москвы — один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ЮВАО входят 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики и Южнопортовый.</p> <p>Округ занимает территорию 117.6 кв.км. Общая численность жителей Юго-Восточного округа составляет порядка 1142 тысяч человек.</p> <p>Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» (бывший АЗЛК) и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др.</p> <p>По территории округа проходят Таганско-Краснопресненская, Люблинско-Дмитровская и частично Калининско-Солнцевская линии метро. В перспективе будет построена также Кожуховская линия.</p> <p>Юго-Восточный административный округ это один из 12 административных округов города Москвы. В состав округа входит 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики и Южнопортовый. Численность населения округа более 1,2 млн. жителей.</p> <p>В округе много крупных парков и скверов: Кузьминки-Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы, Парк им. Артема Боровика.</p> <p>По территории округа проходят Таганско-Краснопресненская, Люблинско-Дмитровская и частично Калининская линии метро. Имеется свыше 10 храмов, входящих в состав Петропавловского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви.</p> <p>http://uvao.mos.ru/district/about-the-district/</p> <p>Лефортово в городе Москве - исторически сложившийся район в гра-</p>

ницах, установленных Законом города Москвы от 05.10.2003 года № 59 «О наименованиях и границах внутригородских муниципальных образований в городе Москве» по оси полосы отвода Нижегородского направления московской железной дороги (МЖД), далее по оси отвода подъездной железнодорожной ветки, осям: Перовского проезда и улицы Старообрядческой, южной границе домовладения № 30 по улице Старообрядческой, оси полосы отвода подъездной железнодорожной ветки, оси полосы отвода Курского направления МЖД, оси русла реки Яуза, осям Госпитальной улицы и улицы Госпитальный вал, оси полосы отвода Рязанского направления МЖД, оси полосы отвода Малого кольца МЖД до Нижегородского направления МЖД.



Район Лефортово входит в состав 12-и районов Юго-Восточного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 915 гектаров в нём насчитывается 72 улицы и 1 станция метро (Авиамоторная). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 87 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Лефортово и прочие районные органы власти.

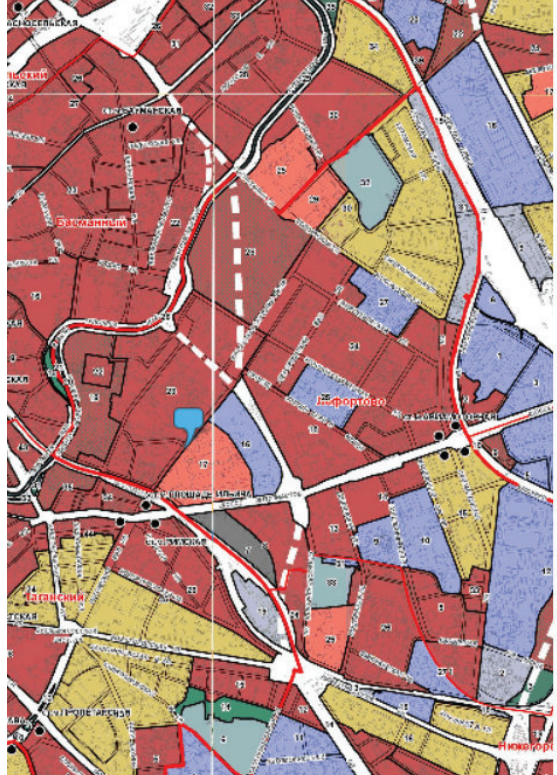
Площадь района – 916 га, при этом 65% территории – промзона, на которой расположено 52 промышленных предприятия, 10 ВУЗов, более 30 НИИ и КБ. Среди наиболее крупных – АО «Серп и молот», АО «Москабельмет», вагоноремонтный завод им. Войтовича, ВУЗы: Московский энергетический институт, МТУ СИ, научно исследовательские центры: НИИ КП, НИИ ПА, НПО «Альтаир» и др. Население района – свыше 82 тыс. человек. На территории района расположены ценные объекты историко-культурного наследия: Екатерининский дворец, Лефортовский парк, церковь Петра и Павла и др. В 1999 г. район торжественно отметил свое 300-летие.

Основной тип застройки	Рядовая застройка. http://bigmeden.ru/article Рядовая застройка строительство однотипных домов, расположенных в ряд и совмещённых друг с другом боковыми стенками.
Основной тип зданий	Площадь района – 915 га, при этом 65% территории - промзона, на которой расположено 52 промышленных предприятия, 6 ВУЗов, более 30 НИИ и КБ. Среди наиболее крупных - АО "Серп и молот", АО "Москабельмет", вагоноремонтный завод им. Войтовича, ВУЗы - Московский энергетический институт, МТУ СИ, научно-исследовательские центры - НИИ КП, НИИ ПА, НПО "Альтаир" и др. Население района - свыше 82 тыс. человек. В районе 19 школ, 19 дошкольных учреждений. В районе Лефортово 256 жилых строений.
Плотность (полнота) застройки	Приближена к 100%
Этажность застройки	Многоэтажная
Наличие инженерной	Да

инфраструктуры	
Условия окружающей среды, характеризующее природные условия	Климатические условия умеренные, сейсмическая активность не наблюдается
Транспортная доступность	Хорошая. Остановки общественного транспорта. Основные транспортные магистрали: Авиамоторная ул., ш. Энтузиастов, Красноказарменная ул. Всего в Лефортово 67 улиц и проездов. В районе действует станция метрополитена "Авиамоторная", на границе района - станция "Площадь Ильича".
Вид подъездных путей	Автомобильный
Затопляемость	Территория не подвержена затоплениям
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Месторасположения входа к объекту	Первая линия
Деловая активность	Средняя
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Историческая и культурная значимость объекта оценки	Отсутствует

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Транспортная доступность	<i>Хорошая, Однополостная двухсторонняя асфальтовая дорога.</i>
Обеспеченность общественным транспортом	<i>Основная автомобильная магистраль района - шоссе Энтузиастов (бывшее Владимирское). По району также проходит Третье Транспортное кольцо с Лефортовским тоннелем, построенным в 2003 году. Район покрывается разветвленной трамвайной селью: маршруты 45, 12. 8, 43, 50 и 24 Октябрьского трамвайного депо и 46, 32, 37 депо им. Русакова. По шоссе Энтузиастов проходят троллейбусные маршруты 45 и 53, из района до красных Ворот ходит троллейбус 24. Также по району ходят автобусы маршрутов 125, 759, 59 и др. Многие из наземных видов транспорта в районе дублируются маршрутными такси. Основная ветка метро - Калининская (станции Площадь Ильича и Авиамоторная), а также неподалёку проходит Арбатско-Покровская линия (от станции Курской до Семёновской). Железнодорожные станции - Серп и Молот Горьковского направления МЖД, Москва-Товарная Курского направления МЖД, Электrozаводская, Новая, Сортировочная (станция и депо) Казанского направления МЖД. Между Измайловским парком и Соколиной горой существует станция Лефортово Малого кольца МЖД, открытая в 1908 году (практически не используется).</i>
Расстояние от остановок общественного транспорта:	Метро: Площадь Ильича (900 м), Римская (950 м), Авиамоторная (1 км 800 м)
Расстояние от основных магистралей города:	Третье Транспортное кольцо - 1,2 км, до Садового кольца - 2 км. от ближайшей станции метро "Площадь Ильича" калининской линии Московского метрополитена дорога пешком займет 10-15 мин.
Основной тип застройки	<i>Отдельные здания</i>
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	<i>Вся инфраструктура</i>
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъек-	<i>Хорошая</i>

тивная оценка) Состояние прилегающей территории	Хорошее, асфальтовое покрытие, организованная стоянка на 41 автомашину. Круглосуточная охрана, в ночные часы работает подсветка здания.
Территория правового зонирования	 <p>УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:</p> <p>1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</p> <ul style="list-style-type: none"> - многофункциональные общественные зоны - многофункциональные парковые зоны - специализированные общественные зоны - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий <p>2. ЖИЛЬЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</p> <ul style="list-style-type: none"> - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки <p>3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</p> <ul style="list-style-type: none"> - промышленные зоны - коммунальные зоны - специальные зоны <p>4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ</p> <ul style="list-style-type: none"> - зоны водных поверхностей <p>ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</p> <ul style="list-style-type: none"> - зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения - зоны прочих объектов внешнего транспорта - зоны прочих объектов внешнего транспорта составе особо охраняемых природных территорий <p>44 - номер функциональной или иной зоны в районе города в соответствии с приложением к карте "Параметры планируемого развития функциональных зон"</p>

Описание земельного участка

Характеристика	Значение
Адрес	Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29
Собственник	РФ
Субъект права	ООО "ДорСервис"
Вид права	Аренда Договор аренды земельного участка от 19.06.2012г. № М-04-037519 зарегистрирован 25 июня 2012г. № 77-77-1470-33/2012-117 Срок аренды до 26.04.2061г. (49 лет)
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0001009:1002 http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Категория земель	Земли населенных пунктов

	<p>Категории земель</p> <ul style="list-style-type: none"> Земли водного фонда Земли запаса Земли лесного фонда Земли особо охраняемых территорий и объектов Земли поселений (земли населенных пунктов) Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения Земли сельскохозяйственного назначения Категория не установлена <p>Кадастровые сведения</p> <ul style="list-style-type: none"> Кадастровые округа Кадастровые районы Кадастровые кварталы Земельные участки Объекты капитального строительства
Назначение, разрешенное использование	Участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений
Источник информации	Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/12-23755 от 12.04.2012г.
Фактическое использование	Согласно разрешенного использования
План кадастрового квартала	

План земельного участка	
Форма земельного участка, топография земельного участка	Участок ровный
Площадь, кв.м.	1318
Кадастровая стоимость, руб.	101 237 135.24 руб. (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/). Дата постановки на учет: 12.04.2012

Сведения об имущественных правах

Характеристика	Наименование: Нежилое здание. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 5273,5 кв.м.	Земельный участок площадью 1318 кв.м.
Адрес	Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29	Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29
Собственник	ООО "ДорСервис", ИНН 7713337497, КПП 771301001, ОГРН 1037713006957, дата присвоения 15.02.2003г.	РФ в лице департамента земельных ресурсов г. Москва
Кадастровый номер	77-77-12/010/2006-903	77:04:0001009:1002
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи недвижимости от 05 марта 2008г.	Договор аренды земельного участка от 19.06.2012г. № М-04-037519 от 19.06.2012г., зарегистрирован 25 июня 2012г. № 77-77-1470-33/2012-117
Правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации прав: 77 АМ № 682486 № 77-77-12/010/2006-903 от 13 октября 2010г.	-

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 12.08.2014 г. ООО «ДорСервис» признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника, в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Яремчук Василий Васильевич. Соответствующие сведения опубликованы 23.08.2014 г. в газете "Коммерсантъ" № 150.

Согласно п.12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №58 от 23.07.2009г. продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом «О несостоятельности (банкротстве)» приводит к прекращению права залога в силу указания Закона.

Соответственно при составлении настоящего отчета эксперт принял во внимание вышеизложенные обстоятельства.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Состав и количественные характеристики оцениваемого строения:

Показатель	Общая характеристика здания				
Назначение здания	Нежилое				
Год постройки	1978				
Реконструкция здания	2008-2010г.г.				
Общая площадь здания, кв.м.	5273,5				
Площадь застройки, кв.м.	1 284				
Внутренняя высота помещений, м	От 2 до 3,5				
Этажность зданий	4 + подвал и технический этаж				
Состояние здания	хорошее				
Материал фундаментов	Железобетонные блоки				
Материал наружных стен	Кирпичные				
Материал перегородок	Кирпичные, гипсокартон по металлическому каркасу				
Перекрытия	Ж/б пустотные плиты				
Кровля	Мягкая, гидроизол				
Конструктивная система здания	КС-1				
Наружная отделка	Вентилируемый фасад выполнен из композитных панелей				
Входная группа	Алюминиевый профиль 2-х камерные стеклопакеты				
Дополнительные улучшения	Охраняемая огороженная забором территория. Открытая стоянка автотранспорта на 41 машиноместо. Доступ на территория осуществляется через КПП.				
	Общая характеристика помещений				
Назначение помещений	Офисные, в здании функционирует столовая.				
Категория здания	На основании осмотра внутренней отделки помещений объекта оценки и "Классификатора качества зданий", опубликованного в Сборнике Улучшенных Показателей Стоимости Строительства "Общественные здания" Ко-Инвест 2008г., оценщики установили, что внутренняя отделка помещений соответствует уровню зданий класса "стандарт" с улучшенными элементами отделки (стеклянные перегородки и др.) и офиса категории "B+" (http://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/)				
	Внутренняя отделка				
Потолок	Частично окрашен краской, частично подвесной				
Стены	Частично керамическая настенная плитка, частично окрашен, частично декоративные панели				
Полы	Частично керамическая напольная плитка, частично рулонный материал - линолеум коммерческий, частично ламинат				
Оконные проемы	Стеклопакеты двухкамерные их алюминиевого базового профиля				
Дверные проемы	Межкомнатные двери в различном исполнении: глухие распашные из древесных материалов с врезными замками, частично выполнены из стекла				
	Системы инженерного обеспечения здания				
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция				
Кондиционирование	Центральное кондиционирование с увлажнением воздуха				
Отопление	От собственной котельной				
Телефонизация	Городские телефонные линии, коммерческие линии				
Дополнительные средства коммуникации	Линия интернет				
Водопровод	Есть				
Электросети	Есть				
Канализационная сеть	Есть				
Сигнализация и система без	Пожарная сигнализация, система пожаротушения. Помещения здания оборудованы системой контроля доступа				
Наличие лифта	Пассажирский лифт марки "SIGMA" грузоподъемностью 640 кг и 1000 кг				
Соответствие планировки помещений поэтажному плану БТИ	Соответствует				
Неотделимые улучшения В состав оцениваемого объекта входит:	№ п/п	Наименование	Инв. №	Год ввода	инвентаризационная стоимость на 19.09.2014г.
	1	Административный блок на Золоторожском валу11	д036	2008	530 151 398,32
	2	Котельная	000000002	2014	15 128 221,15

	3	Водопровод (подключение к городской воде)	д691	2011	6 103 493,47
	4	Лестница винтовая	д347	2009	127 118,64
	5	Лестница на антрисоль	д348	2009	269 745,77
	6	Лестничные ограждения	д253	2009	1 008 474,58
	7	Лифт грузовой	д261	2009	494 029,57
	8	Дверь распашная 80см	д194	2009	21 355,17
	9	Душ колонна	д190	2009	64 198,38
	10	Душевая панель корпус из алюминия, со встроен. паз	д191	2009	36 700,03
	11	Душевая панель корпус из алюминия, со встроен. паз.	д192	2009	36 700,03
	12	Душевая панель корпус из алюминия, со встроен.паз	д193	2009	36 700,04
	13	Знак дорожный	д359	2009	21 720,00
	14	Знак дорожный	д360	2009	21 720,00
	15	Оборудованная площадка	д349	2009	4 263 487,59
	16	Перегородки	д353	2009	2 923 958,43
	17	Перегородки	д354	2009	10 863 097,31
	18	Перила в столовую	д254	2009	77 544,07
	19	Перилла из нержавеющей стали	д256	2009	129 661,02
	20	Система вентиляции и кондиционирования	д350	2009	19 094 878,16
	21	Система видеонаблюдения	д320	2009	1 806 727,79
	22	Система водоснабжения (ГВС, ХВС)	д339	2009	1 651 148,20
	23	Система канализации	д346	2009	1 851 442,97
	24	Система контроля и доступа	д343	2009	2 455 327,26
	25	Система отопления 1-5 этаж	д338	2009	2 681 265,26
	26	Система охранной сигнализации	д341	2009	805 646,70
	27	Система пожарной безопасности	д340	2009	2 624 561,20
	28	Система электро-снабжения	д345	2009	8 599 063,64
	29	Столовая (помеще-ние внутри здания на Золоторожском)	д356	2009	3 626 147,88
	30	Система резервного электрического отопления	д667	2010	984 954,05
	31	Структурированная кабельная система	д351	2009	11 880 087,68
	32	Устройство ограждения	д344	2009	1 281 322,32
	33	Насосное оборудование	д185	2009	124 721,19
	34	4-гольн. двухстор. распаш.дверь, 100см, проф.мат.	д195	2009	22 495,29
	35	4-гольн. двухстор. распаш.дверь, 100см, проф.мат.	д196	2009	22 495,30
	36	4-гольн. двухстор. распаш.дверь, 100см, проф.мат.	д197	2009	22 495,29
	37	4-гольн. двухстор. распаш.дверь, 100см, проф.мат.	д198	2009	22 495,30
	38	Комплект распашных ворот 4000ммх2600мм с калиткой	д184	2009	63 050,85

39	Ворота сдвижные с калиткой	д255	2009	223 796,62
40	Кабина для охраны	д258	2009	84 915,25
41	Двери автоматические входные	д352	2009	331 139,30
42	Бойлер ГВС 500л напольный	д274	2009	369 682,11
43	Бойлер ГВС 500л напольный	д275	2009	369 682,08
44	Липа высота 400-500 см.	д698	2011	53 522,89
45	Клён остролистный высота 450-500 см.	д697	2011	50 674,83
46	Жалюзи на окно в ком. № 116	д361	2009	22 399,31
47	Жалюзи на окно в ком. № 214.1	д362	2009	21 974,45
48	Жалюзи на окно в ком. № 214.2	д363	2009	22 245,80
49	Жалюзи на окно в ком. № 317.2	д364	2009	22 245,79
50	Жалюзи на окно в ком. № 317.5	д365	2009	22 621,00
51	Жалюзи на окно в ком. № 317.6	д366	2009	25 264,48
52	Шторы (комплект №1)	д243	2009	58 551,86
53	Шторы (комплект №2)	д244	2009	70 640,68
54	Комплект штор	д239	2009	20 936,00
55	Занавес окно 1 (столовая)	д379	2009	33 898,31
56	Занавес окно 2 (столовая)	д380	2009	33 898,31
57	Занавес окно 3 (столовая)	д381	2009	33 898,29
	Итого			633 271 637,26

Сведения о физических свойствах объектах оценки, сведения об износе, устареваниях

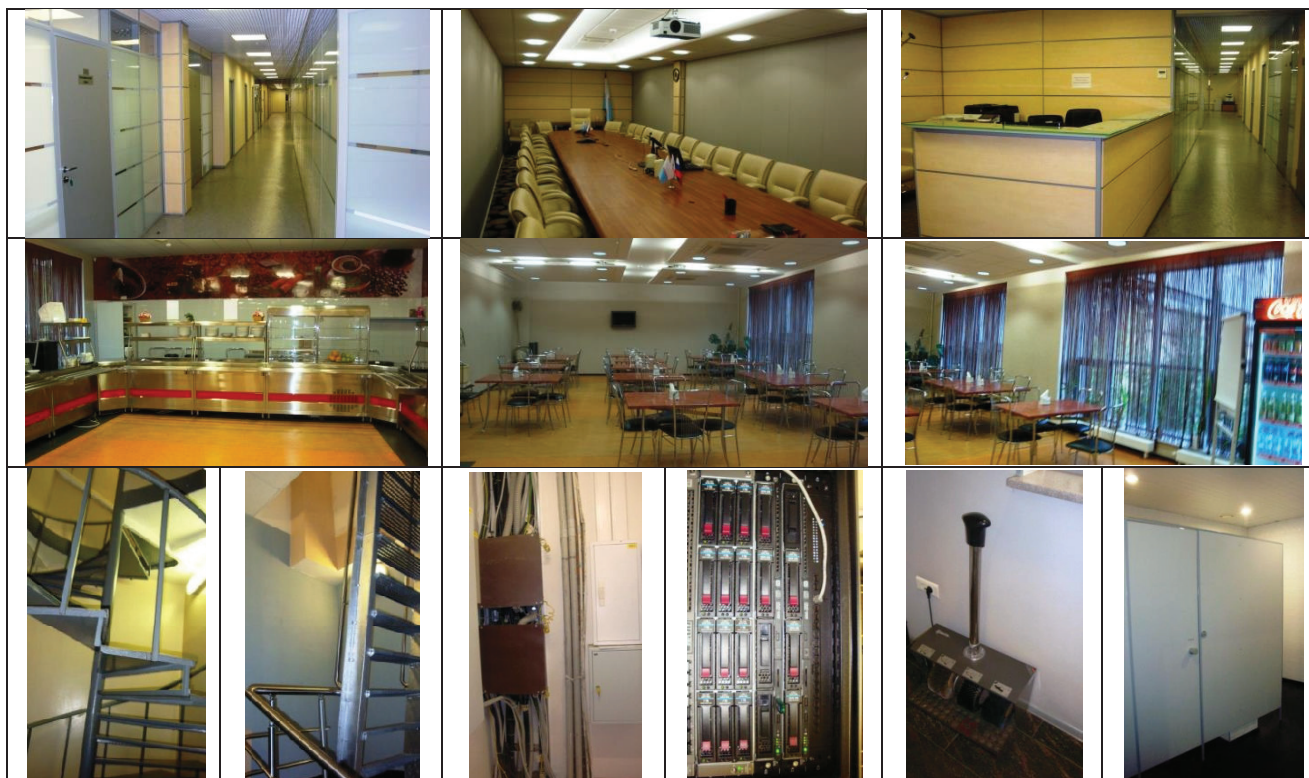
Обследование оцениваемых помещений проводилось 19 сентября 2014 года – дата проведения инвентаризации имущества.

С 2008 по 2010 год в здании проводилась реконструкция.

На дату оценки объект в хорошем состоянии, позволяющем вести его дальнейшую эксплуатацию без дополнительных капиталовложений.

Материалы фотофиксации:





Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект используется по своему прямому назначению. Часть офисных помещений сдается в аренду по краткосрочным договорам.

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

Дополнительных факторов, влияющих на стоимость объекта выявлено не было.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющий деятельность в этой местности.

2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.
 - По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.
 - По цене.
 - По качеству (классу) недвижимости.
 - По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.
 - По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.
- Основными ценообразующими факторами рынка недвижимости являются:
- Местоположение.
 - Отделка и состояние.
 - Площадь.
- На рынке коммерческой недвижимости выделим три основных сегмента:
- Торговая недвижимость;
 - Офисная недвижимость;
 - Производственно-складская недвижимость.

Обзор рынка коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость – это недвижимость, которая работает на Вас, путем поступления постоянного дохода своему хозяину. Ее чаще всего используют под офисы, магазины, производственные предприятия и предприятия сферы услуг.

Коммерческая недвижимость делится на три большие группы:

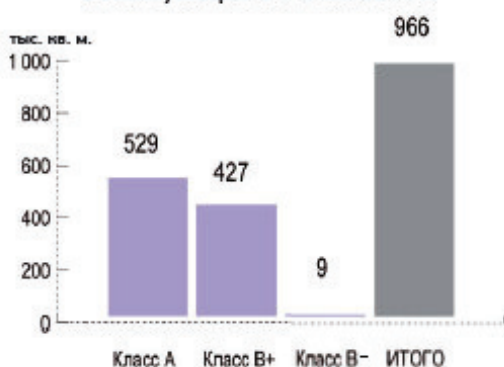
- **Торговая коммерческая недвижимость**, которая включает в себя магазины, торговые палатки, торговые центры, тоннары, отделы магазинов и другое.

- **Офисная коммерческая недвижимость** вобрала в себя огромное количество типов зданий: офисные здания, административные здания, бизнес центры, особняки, отдельно стоящие здания, помещения на первых нежилых этажах жилых домов, сдающиеся в аренду помещения в бывших или действующих предприятиях, цокольные этажи зданий, помещения свободного назначения и т.д.

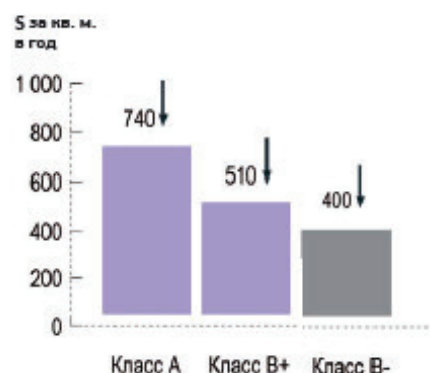
- **Складская коммерческая недвижимость** содержит в себе как специально оборудованными складскими комплексами, так и складскими площадками в промзонах и на территориях предприятий.

Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 3 квартала 2014 г

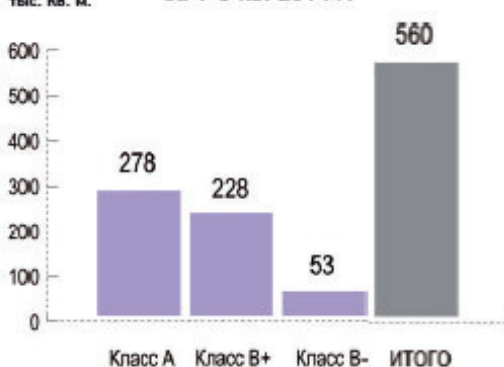
Объем офисных площадей, введенных
в эксплуатацию в 1-3 кв. 2014 г.



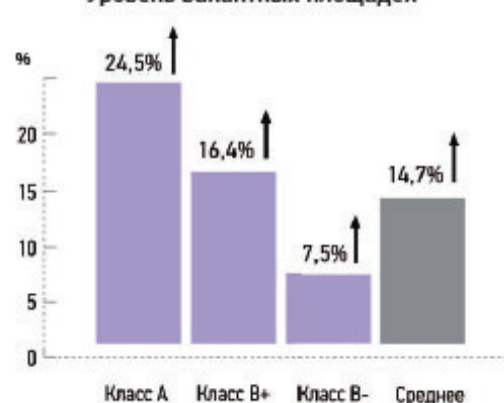
Средние базовые арендные ставки *



Чистое поглощение офисных площадей
за 1-3 кв. 2014 г.



Уровень вакантных площадей *



*Изменение по сравнению с показателями на конец
2 квартала 2014 г.

► За девять месяцев 2014 г. было введено 966 тыс. кв. м офисных площадей, что превышает объем нового строительства за аналогичный период 2013 г. более чем в два раза.

► Объем чистого поглощения за 3 квартал вырос на 300 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам сентября показатель достиг 560 тыс. кв. м, что превышает аналогичный показатель прошлого года на 535 тыс. кв. м, когда его значение было крайне низким.

► Превышение объемов нового строительства над чистым поглощением более чем в полтора раза отразилось на росте уровня вакантных площадей. Наибольшее предложение свободных помещений по-прежнему наблюдается в объектах класса А, показатель достиг 24,5%, что превышает уровень кризисных значений 2008-2009 г.

► По итогам трех кварталов средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте снизилась на 5% в объектах класса А и на 3% в офисах класса В+.



Дмитрий Мыслин
Управляющий партнер

«Сегодня мы видим желание со стороны некоторых компаний поймать «дно рынка». Компании решили воспользоваться теневой ситуацией на рынке офисной недвижимости Москвы и готовы приобрести офис в собственность на выгодных для себя условиях. Уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» достиг рекордного значения и превысил показатель кризисного 2009 года.»



Андрей Лукашов
Управляющий партнер

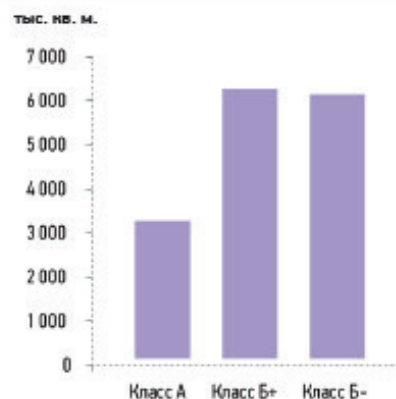
«Не смотря на то, что долларové ставки упали, ставки в пересчете на рубль значительно выросли. Поэтому, сегодня мы наблюдаем ситуацию, когда собственники готовы номинировать ставки в рублях и фиксировать валютный коридор. Наибольший спрос пользуются помещениями с отделкой. Для помещений в состоянии «под отделку» собственники готовы выполнить отделку – великий бонус для арендатора, который стимулирует перевод компаний. В небольших сделках сроки аренды уменьшились до 3-х лет.»

По итогам 3 квартала 2014 г. общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы достиг 16,5 млн. кв. м и составил 3,5 млн. кв. м (21%) для помещений класса А и 13 млн. кв. м (79%) для класса Б.

В течение 2014 г. мы наблюдаем ожидаемое увеличение нового предложения. В 3 квартале на рынок вышло 452 тыс. м офисных площадей. Таким образом, за девять месяцев 2014 г. суммарно было введено

966 тыс. кв. м, что превышает объем нового строительства за аналогичный период 2013 г. более чем в два раза. Более половины всех введенных в 2014 г. помещений относятся к объектам класса А. За три квартала общий объем рынка за счет нового строительства увеличился на 6%. Для объектов класса А прирост составил 17,5%, для класса Б прирост составил 3,5%.

Общий объем офисных площадей на конец 3 квартала 2014 г.



Прирост новых качественных офисных площадей



Самыми крупными новыми офисными объектами, введенными в 3 квартале 2014 г., стали первая фаза бизнес парка Комсити (фаза Альфа офисной площадью 107 000 кв. м) и бизнес центр Лотос (площадью 88 200 кв. м), расположенные на юго-западном направлении (район ЮЗАО после ЧТК). Это подтверждает усиление процесса децентрализации нового строительства и его присущность сегодняшнему московскому рынку. Все активнее продолжают развиваться удаленные от центра деловые районы.

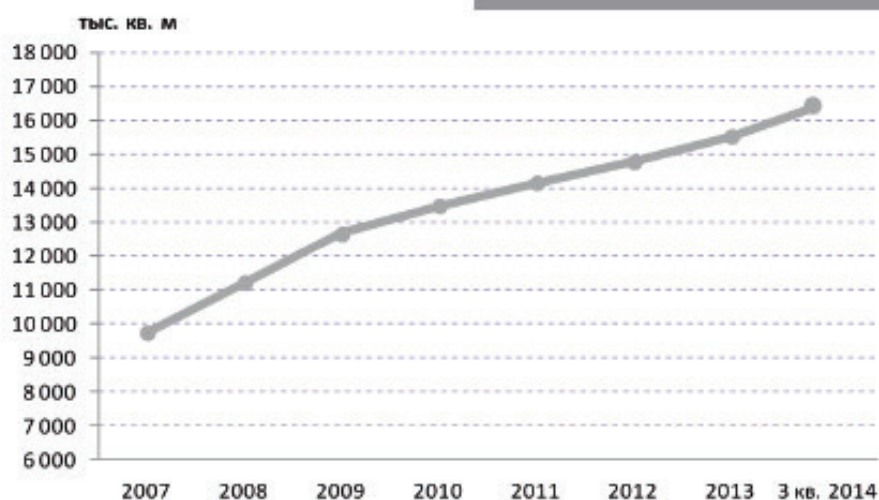
Так, по итогам 3 квартала 82% от общего объема введенных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Лидирующую позицию занимает ЗАО, за девять месяцев здесь было построено 212 тыс. кв. м офисных площадей. Если же говорить о ЦАО, то здесь было введено около 170 тыс. кв. м, причем офисная площадь зданий, за исключением объектов на территории ММДЦ Москва-Сити, в основном не превышает 10 тыс. кв. м.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 квартале 2014 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Комсити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.	PPF Group	A	107 500
Лотос	Одесская ул., вл. 2	MR Group	A	88 200
Порт Плаза	Проектируемый пр-д №4062, 6	Plaza Development	Б+	62 000
Савеловский Сити, ф. I	Складочная ул., вл. 1	MR Group	Б+	51 451
Аэродом	Ленинградский пр-т, 37, кор. 7	Просвязьнедвижимость	Б+	26 700
К2 Бизнес-Парк, здание А	Калужское ш., 2 км от МКАД	Storm Properties	A	18 220
Большевик, ф. Ia	Ленинградский пр-т, 15	O1 Properties	A	16 297
Сириус Парк, ф. I	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	10 800
Dominion Tower	Шариноподшипниковская ул., 5	ДоминионМ	A	9 556
Романов Двор III	Романов пер., 4	RD Group	A	4 200

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершённой реконструкцией в 3 кв. 2014 г.

Динамика общего объема офисных площадей



По нашим прогнозам, 2014 год станет рекордным по объемам нового строительства за последние 5 лет. Это является следствием восстановления активности девелоперов, завершения начавшихся ранее строек, а также стабильности на рынке офисной недвижимости в 2011–2012 г. До конца 2014 г. на московском рынке к выходу заявлено еще

более 600 тыс. кв. м. К вводу в эксплуатацию запланированы такие крупные объекты как: башни «ОКО» и «Эволюция», «Верейская Плаза III», вторая фаза «Сириус Парк», МФЦ «Водный». Основная доля нового строительства (около 70%) приходится на районы за пределами ТТК. Что касается ожидаемых объектов в ЦАО, то 80% площадей приходится на ММДЦ Москва-Сити.

На фоне увеличения объемов нового предложения все больше возрастает конкуренция между объектами. Это позволяет компаниям, находящимся в поиске нового офиса, выбирать высококачественные помещения. Поэтому наиболее востребованными будут те объекты, собственники которых готовы предлагать привлекательные условия для своих арендаторов.

Наиболее крупные объекты, ожидаемые к вводу до конца 2014 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
ОКО	Тестовская ул., 16	Capital Group	A	116 280
Эволюция	Пресненская наб.	Snegiri Development	A	80 500
Верейская Плаза III	Верейская ул., 29, стр. 33,134	Plaza Development	Б+	76 900
Нео Гео	Бутлерова ул., 17	Stone Hedge	Б-	70 000
Сириус Парк, ф 2	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	62 500
Водный	Головинское ш., вл. 5	MR Group	Б+	61 570
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32	Стройгазконсалтинг	A	60 000
Технопарк Орбита, ф. II	Кулакова ул., вл. 20	Amtel Properties	Б+	39 645
Aero City	Химки, Нуркинское ш., р-н Бутаковского залива	Высота	Б+	32 635
Минская Плаза	Минская ул., вл. 2	Plaza Development	Б+	26 400
РОТА Тауэр	г. Химки, Кирова ул.	МДК Групп	Б+	24 000
Верх. Красносельская ул., 3, стр. 2	Верх. Красносельская ул., 3, стр. 2	Большой Город	Б+	22 600

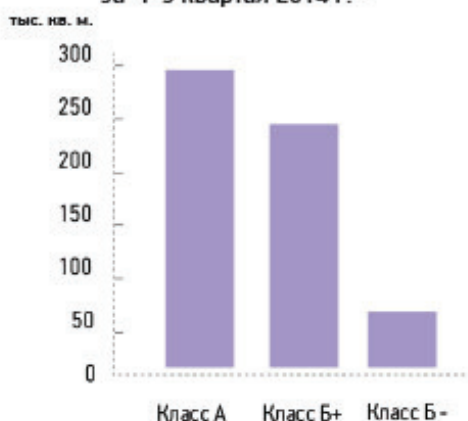
Спрос

Чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, продолжает демонстрировать положительную динамику. За последние три месяца показатель вырос на 300 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам 3 квартала объемы чистого поглощения достигли 560 тыс. кв. м, что уже превышает аналогичный показатель прошлого года на 535 тыс. кв. м, когда его значение было крайне низким.

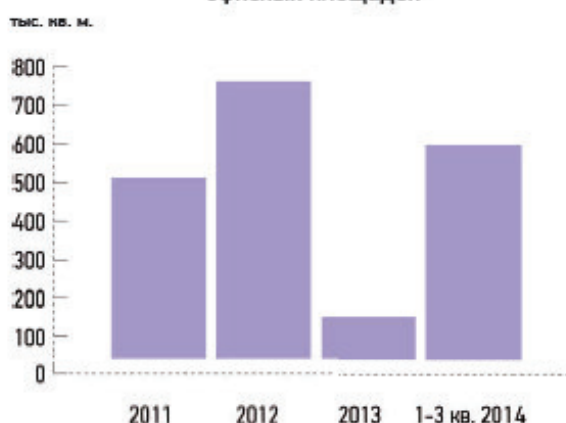
В 3 квартале наибольшее значение чистого поглощения по-прежнему сохраняется в объектах класса А. Данный показатель равен 278 тыс. кв. м, что составляет 52% от общего объема поглощения. Также увеличилось значение чистого поглощения в объектах класса Б+, до 228 тыс. кв. м по состоянию на конец сентября. Все это свидетельствует о том, что максимальным спросом продолжают пользоваться высококачественные помещения.

Интерес к таким площадям вызван, прежде всего, открывшимся у арендаторов возможностям по согласованию комфортных условий при аренде в следствие избыточного предложения. В условиях высокой конкуренции все больше собственников готовы снижать стоимость аренды, номинировать ставки в рублях или фиксировать валютный курс, а также выполнять отделку помещений, тем самым стимулируя переезд компаний.

Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 квартал 2014 г.*



Динамика чистого поглощения офисных площадей



*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период.

Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где

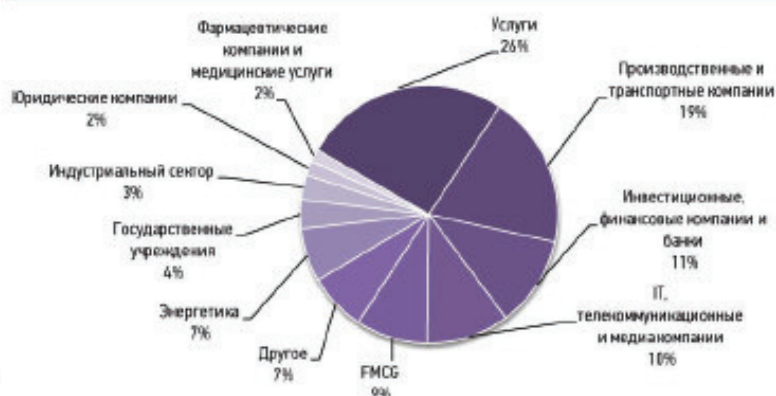
$S1$ – свободные офисные помещения в начале периода, S_{new} – новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ – свободные офисные помещения в конце периода.

Чистое поглощение для объектов класса Б- по итогам 3 квартала 2014 г. составило 53 тыс. кв. м, что на 225 тыс. кв. м больше чем на конец прошлого года, когда происходило высвобождение таких помещений, и показатель имел отрицательное значение.

В 3 квартале мы продолжаем наблюдать увеличение количества сделок, в рамках которых арендатор остается в занимаемом помещении, но на более привлекательных условиях. На фоне нестабильности как в российской, так и в мировой экономике многие арендаторы отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании, стремясь сократить расходы на аренду и пересмотреть коммерческие условия. Также стоит отметить, что некоторое число компаний заинтересовано в покупке офисного помещения для собственного размещения, стремясь поймать "дно рынка".

Что касается структуры спроса по отраслям компаний-пользователей офисных площадей, то по итогам 3 квартала 2014 г. наибольшее количество запросов поступило от компаний, работающих в сфере профессиональных услуг, в течение квартала показатель вырос с 17% до 26%. Также уверенный спрос продолжают демонстрировать представители производственного и транспортного сектора, на их долю приходится около 19% от всех запросов. Компании, работающие в финансовом секторе, в условиях неопределенности в экономике сохраняют осторожность. На конец сентября количество запросов со стороны таких компаний составило 11% в общем объеме спроса.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-3 кварталов 2014 г.



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 квартала 2014 г.

Ключевые сделки во 2 квартале 2014 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Согласие	7 033	аренда	Юный Порт	2 Юнопорттовый пр-д, 16
Oracle	6 368	аренда	КомСити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.
Teva	4 906	аренда	Wall Street	Валовая ул., 35
ГБУ Московской области	3 869	аренда	ОДЦ "Мякинино", Башня А	МКАД, 65-66 км
Консист - ОС	3 259	аренда	Диагональ Хаус	Бугырская ул., 77
Газпром Центрремонт	2 740	аренда	Черри Тауэр	Профсоюзная ул., 65
EAE-Consult	2 583	аренда	Слободской	Ленинская Слобода ул., 26, стр. 28
Норильский Нинель	2 067	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10

Вакантные площади

Превышение объемов нового строительства над чистым поглощением более чем в полтора раза отразилось на динамике уровня вакантных площадей. На протяжении трех месяцев уровень вакантных площадей в среднем по рынку демонстрирует рост с 14,0% до 14,7%.

Наибольшее предложение свободных помещений по-прежнему наблюдается в объектах класса А. На конец 3 квартала 2014 г. показатель достиг 24,5%, что превышает уровень кризисных значений 2008–2009 гг. В следствие роста девелоперской

активности и ввода большого объема новых площадей доля вакантных помещений в течение трех кварталов увеличилась на 4,5%.

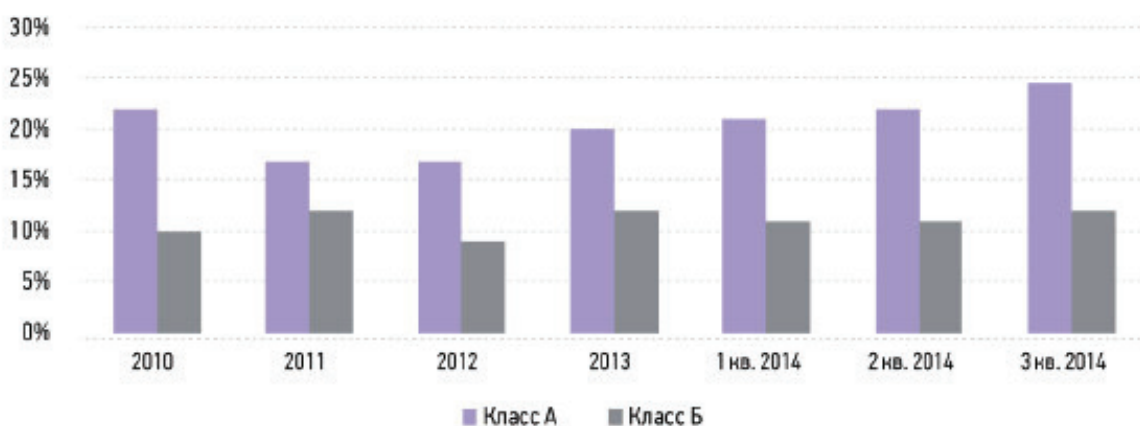
Диапазон значений данного показателя варьируется в зависимости от географии объектов.

Наибольшее значение по итогам 3 квартала 2014 г. приходится на районы «3АО до ЧТК» (64%) и «С3АО после ЧТК» (70%). Здесь в первом полугодие были введены такие крупные объекты, как: «Президент Плаза», «Миракс Плаза, кор. Д», Mebe One Khimki Plaza, что обуславливает

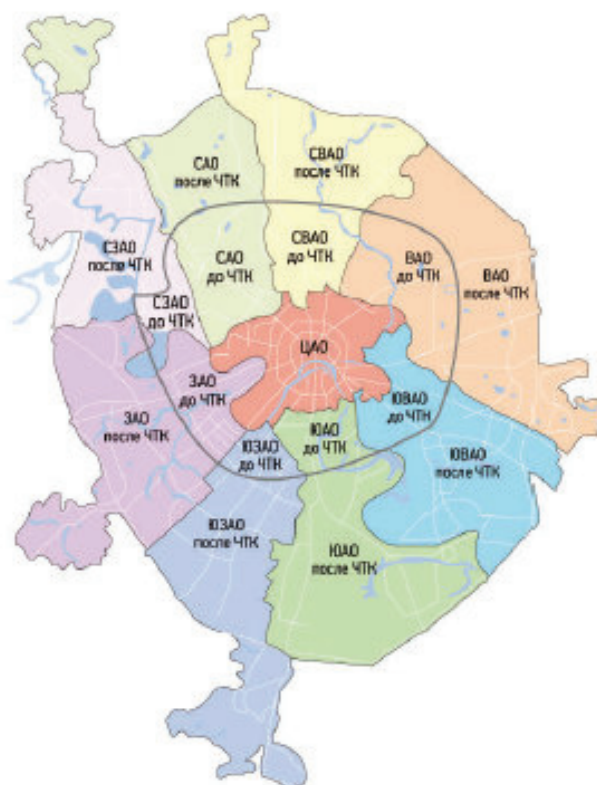
высокое значение уровня свободных помещений в данных районах.

Также в течение последнего квартала в районе «ЮВАО до ЧТК», где ранее отсутствовали объекты класса А, появилось предложение с вакантными площадями, представленное новым бизнес центром Dominion Tower. В районе «Ю3АО после ЧТК» ввод в сентябре таких крупных объектов как первой фазы комплекса «Комсити» и «БЦ Лотос» привело к увеличению уровня свободных помещений, с 21% во 2 квартале до 39%.

Динамика уровня вакантных площадей



Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 квартала 2014 г.



Если по классу А увеличение доли свободных площадей в течение трех кварталов составило 4,5%, то в объектах класса Б+ рост составил всего 1,4%, и на конец 3 квартала показатель равен 16,4%. В то же время в объектах класса Б- показатель немного снизился, с 8% до 7,5%.

Самое высокое значение доли свободных площадей в объектах класса Б отмечается в районе «ЗАО до ЧТК» (29%), и «СВАО после ЧТК» (28%). В «ЦАО» в течение последнего квартала данный показатель снизился на 2%, и на конец сентября составил 8%.

Наименьшее предложение вакантных площадей, а именно их отсутствие, на конец сентября наблюдается в районе «СВАО до ЧТК», здесь все помещения класса А реализованы. Также низкое значение показателя наблюдается в районах «ЮАО до ЧТК» (2%) и

«ЗАО после ЧТК» (3%). В течение девяти месяцев уровень вакантных помещений класса А в пределах «ЦАО» практически не изменился, и по итогам 3 квартала 2014 г. остались свободными 22% таких площадей.

Район	Класс А	Класс Б
ЦАО	22%	8%
СВАО до ЧТК	0%	11%
СВАО после ЧТК	-*	28%
ВАО до ЧТК	51%	10%
ВАО после ЧТК	-*	4%
ЮВАО до ЧТК	60%	10%
ЮВАО после ЧТК	-*	11%
ЮАО до ЧТК	2%	13%
ЮАО после ЧТК	-*	17%
ЮЗАО до ЧТК	52%	12%
ЮЗАО после ЧТК	39%	23%
ЗАО до ЧТК	64%	29%
ЗАО после ЧТК	3%	17%
СЗАО до ЧТК	-*	0%
СЗАО после ЧТК	70%	12%
САО до ЧТК	18%	8%
САО после ЧТК	28%	9%

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

Ставки аренды

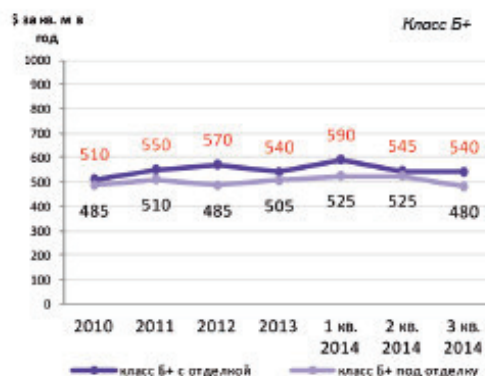
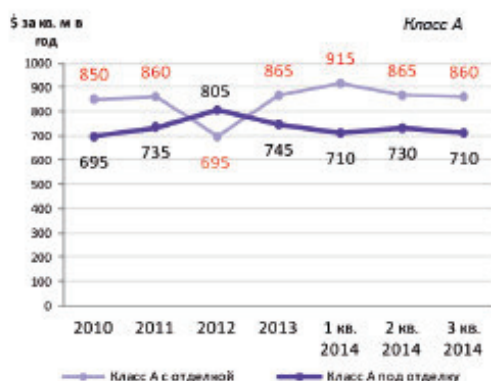
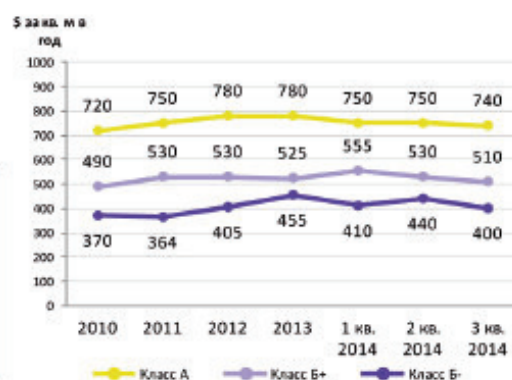
Начавшееся в 2013 г. снижение запрашиваемых арендных ставок продолжается и в 3 квартале 2014 г. В следствие увеличения объемов нового строительства усилилась конкуренция между объектами, и многие собственники в целях максимального сокращения количества свободных площадей корректируют ставки аренды. Также на понижательную динамику среднего запрашиваемого показателя влияет изменение структуры предложения, большая доля введенных площадей находится за пределами ЦАО с более дешевыми предложениями. С другой стороны, рынок недвижимости находится под влиянием экономической

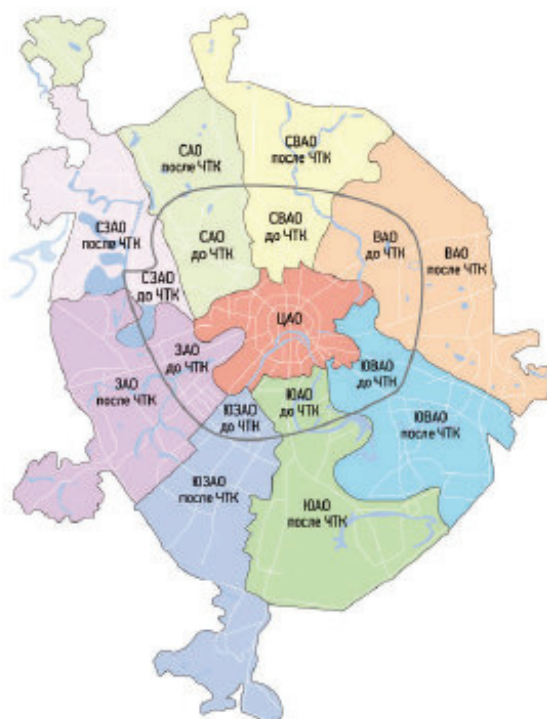
нестабильности, колебания курса валют также не способствовали росту средних запрашиваемых ставок аренды в долларовом эквиваленте.

В объектах класса А по итогам девяти месяцев средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте снизилась на 5% с начала года и на конец 3 квартала 2014 г. составила \$740 за кв. м в год. Вместе с тем средняя стоимость аренды в пересчете на российскую валюту, в виду ослабления курса рубля, выросла на 15% и составила 29 000 руб. за кв. м в год.

Если говорить о динамике коммерческих условий в объектах класса Б+, то по итогам сентября средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте за три квартала снизилась на 3%, с \$525 до \$510 за кв. м в год. Однако стоит отметить, что в рублевом эквиваленте средняя запрашиваемая арендная ставка увеличилась почти на 13%, с 17 800 до 20 100 руб. за кв. м в год.

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых арендных ставок, по состоянию на конец квартала





Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 квартала 2014 г.

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды для помещений класса Б- в долларовом эквиваленте по итогам 3 квартала 2014 г. находится на уровне \$400 за кв. м в год. По сравнению с предыдущим кварталом ставка снизилась на 9%. Если же анализировать динамику средней ставки за девять месяцев, то показатель снизился на 12%. Большинство собственников объектов класса Б- заявляют коммерческие условия в рублях, поэтому в пересчете на российскую валюту рост средней стоимости аренды, по сравнению с объектами других классов, был незначительным, а именно 6%. Таким образом, на конец сентября средняя запрашиваемая ставка аренды для данного класса составила 15 700 руб. за кв. м в год.

Если рассматривать коммерческие условия аренды в зависимости от состояния помещения, то на конец 3 квартала

2014 г. арендные ставки по классу А составили: \$860 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и \$710 за кв. м в год «под отделку». По классу Б+ средняя стоимость аренды составляет \$540 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и \$480 за кв. м в год «под отделку». По-прежнему на московском рынке офисной недвижимости ставки варьируются в широких диапазонах в зависимости от местоположения и качества объекта.

Район	Класс А		Класс Б+		Класс Б-
	с отделкой	под отделку	с отделкой	под отделку	
ЦАО	940	805	760	655	505
СВАО до ЧТК	700	-	500	510	310
СВАО после ЧТК	-	-	295	225	290
ВАО до ЧТК	550	550	560	290	235
ВАО после ЧТК	-	-	515	-	280
ЮВАО до ЧТК	-	-	380	420	260
ЮВАО после ЧТК	-	-	375	-	360
ЮАО до ЧТК	795	-	485	460	360
ЮАО после ЧТК	-	-	420	230	325
ЮЗАО до ЧТК	750	585	710	585	455
ЮЗАО после ЧТК	710	-	590	575	450
ЗАО до ЧТК	670	850	695	600	410
ЗАО после ЧТК	-	-	385	420	360
СЗАО до ЧТК	-	-	-	-	-
СЗАО после ЧТК	500	435	500	290	310
САО до ЧТК	905	745	540	395	400
САО после ЧТК	405	370	230	410	230

Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

*в этом сегменте отсутствуют предложения помещений данного класса и данного состояния

**ЧТК – четвертое транспортное кольцо

ILM Rent Expectations Index (Индекс ожиданий арендных ставок)

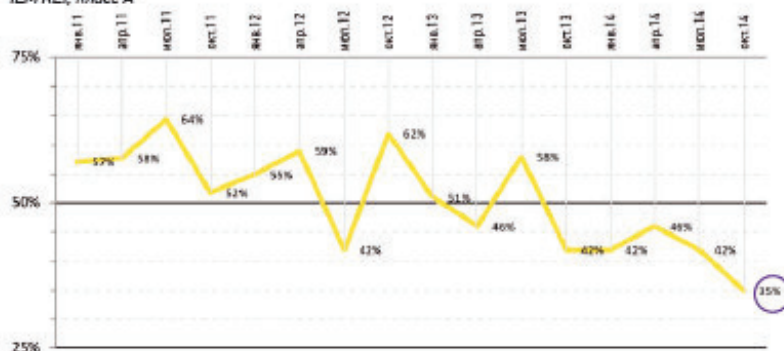
В начале 2014 г. ожидания роста арендных ставок оставались низкими, большинство собственников понижали стоимость аренды. Такая тенденция началась еще в октябре прошлого года, индекс так и не пересек границы в 50 пунктов.

Во 2 квартале в объектах класса А большая часть арендодателей

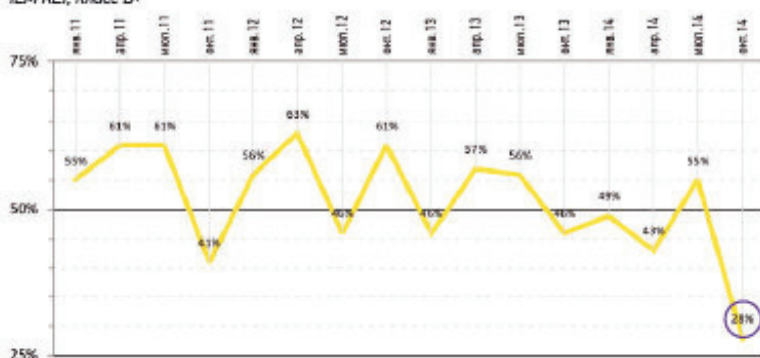
продолжает придерживаться позиции по снижению арендных ставок, и индекс опускается до 42%. В классе Б+ ситуация обратная, к июлю 2014 г. индекс демонстрирует рост, большинство собственников повышают ставки в связи с увеличением налога на имущество, который теперь рассчитывается на основании кадастровой стоимости объекта.

И наконец, в 3 квартале 2014 г. показатель индекса ожидания арендных ставок для класса А и Б+ показывает схожую динамику. Собственники начинают корректировать ставки в сторону снижения, и индекс демонстрирует резкий спад, достигая минимальных значений, 35 пунктов для класса А, и 28 пункта для класса Б+.

ILM REI, класс А



ILM REI, класс Б+



Индекс ожиданий в отношении арендной ставки отражает, как собственники качественных офисных объектов недвижимости Москвы воспринимают происходящие на рынке изменения. ILM REI (Rent Expectation Index – Индекс ожиданий в арендных ставках) строится на основе ежемесячного опроса собственников объектов офисной недвижимости. В Индексе ожиданий владельцы недвижимости измеряются, исходя из изменений запрашиваемых арендодателями арендных ставок.

Индекс может варьироваться в пределах между 0 и 100%. Если REI выше 50%, то высока вероятность роста средних арендных ставок в ближайшие месяцы. Величина отклонения от равновесного значения 50% показывает силу нисходящего/восходящего тренда. REI, равный 50% указывает на то, что за анализируемый период не произошло никаких изменений. Значение менее 50% отражает ожидания собственников к снижению арендных ставок. (подробнее об Rent Expectation Index см. на сайте www.ilm.ru)

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДА МОСКВА И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Обзор содержит анализ рынка земельных участков города Москва и Московской области по состоянию на 31.12.2013 года

Земельные ресурсы и земельно-имущественные отношения в г. Москве

Начиная с 2000 г., на уровне Российской Федерации был принят ряд федеральных законов по вопросам земельных отношений и градостроительства, базовые положения которых затем нашли свое отражение в новом Земельном кодексе Российской Федерации. Основные из этих законов: Федеральные законы от 02.01.2000 № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре", от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве", от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", от 30.11.1994 № 52-ФЗ "О введении в действие части Первой Гражданского кодекса РФ", Градостроительный кодекс РФ.

Наиболее интересными нормативно-правовыми актами для привлекаемых инвесторов, являются: Закон города Москвы от 14.05.2003 № 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве", Закон города Москвы от 09.07.2003 № 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве" постановление Правительства Москвы от 25.01.2005 № 43-ПП "О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы", постановление Правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП "О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов".

Закон о землепользовании дает основные понятия и термины, знание которых необходимо при осуществлении инвестором либо иным заинтересованным лицом деятельности, непосредственно связанной со строительством (реконструкцией) объектов на территории города. Закон вводит такие новые понятия как территориальная зона, то есть часть территории Москвы, в границах которой действует единый для всех земельных участков градостроительный регламент; градостроительный регламент – документ, в котором содержатся виды использования земельных участков и ограничения в их использовании. Закон содержит основания приобретения, владения и прекращения права собственности и иных вещных прав на землю.

Площадь земельных ресурсов Москвы составляет 108 083,0 га.

В количественном отношении административные округа Москвы располагают следующими земельными ресурсами (Табл 1).

Табл 1. Земельные ресурсы Москвы

Округ	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	5 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,60
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108083

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса РФ" определены основные принципы разграничения государственной собственности на землю на:

- федеральная собственность на территории субъекта Федерации;
- собственность субъекта Российской Федерации.

Виды прав на землю

- Аренда (с особенностями в зависимости от срока):
 - на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации);
 - на срок до 5 лет;
 - на срок до 49 лет (сделки с правом аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления).
- Безвозмездное срочное пользование
- Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.
- Частная собственность на земельные участки.

Основной формой пользования земельными участками в Москве является аренда.

Реализация прав аренды земельных участков – одна из основных предпосылок возникновения новых объектов недвижимости. Инвесторы, приобретая на конкурсах права аренды участков, получают гарантированную возможность освоения земельного участка. Участки,

находящиеся в собственности города, могут предоставляться в аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, если земельный участок находящийся в муниципальной собственности, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям – в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Если лицо имеет на праве собственности здание (строение) расположенное на земельном участке, то указанный земельный участок, в размере необходимом для его использования, предоставляется в аренду без проведения конкурса.

Пользование землей является платным. Формами платы за землю являются земельный налог или арендная плата и единовременные (стартовые) земельные платежи, которые взимаются при продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Виды гражданско-правовых сделок с правами аренды и земельными участками:

- Залог права аренды (ипотека)
- Купля-продажа прав аренды
- Внесение в уставный капитал
- Субаренда
- О предоставлении в собственность земельных участков

Формирование института частной собственности в Москве – одна из главнейших задач, которая стоит перед Правительством Москвы в целом и перед Департаментом Земельных ресурсов в частности.

В отношении граждан, имеющих право приобрести земельные участки в собственность, Департамент земельных ресурсов города Москвы приступил к оформлению документов, необходимых для регистрации права частной собственности на землю.

Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ установлен упрощенный порядок оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, в том числе земельные участки.

Порядок предоставления земельных участков определен постановлением Правительства Москвы от 27.06.2006 № 431-ПП "О передаче земельных участков на территории города Москвы в частную собственность".

Ставки

После 01.07.2012г. в г. Москве и Московской области для земель из неразграниченной государственной собственности, собственности субъекта РФ и муниципальной собственности, органами государственной власти и местного самоуправления, выкупная цена земельных участков занятых зданиями, строениями, сооружениями, может определяться в размере до 100% от кадастровой стоимости.

С 1 июля 2012г. все земельные участки в г. Москве, на которых расположены объекты капитального строительства, отчуждаются по следующим ставкам выкупной цены.

1) Для лиц, осуществляющих землепользование на основании договора аренды земельного участка, заключенного в период с 29 октября 2001г. по 01 июля 2012г.:

- 20% от кадастровой стоимости земельного участка, если указанные лица приобрели, расположенные на таком участке объекты капитального строительства в порядке приватизации государственного или муниципального имущества;
- 45% от кадастровой стоимости земельного участка для иных лиц - собственников объектов капитального строительства, расположенных на участке.

2) Во всех случаях, не перечисленных выше, земельные участки занятые объектами капитального строительства отчуждаются собственникам данных объектов по цене 100 % от кадастровой стоимости участка.

Вместе с тем, учитывая вышеизложенное в отдельных случаях выкуп земельного участка в г. Москве за полную стоимость может быть более экономически целесообразен, чем выкуп данного участка по льготной цене в размере 20% от его кадастровой стоимости.

Так при выкупе земельного участка по цене 20% от кадастровой стоимости в г. Москве накладывается запрет на строительство. По общему правилу при наложении указанного запрета, строительство/реконструкция капитальных объектов на земельном участке невозможна без снятия такого запрета. При этом, запрет на строительство подлежит снятию за плату в размере 80% от кадастровой стоимости земельного участка, определяемой исходя из разрешенного использования участка, которое необходимо для строительства.

Например, при планировании офисного строительства на земельном участке, выкупленном для производственных целей за 20 % от его кадастровой стоимости, необходимо перед снятием запрета на строительство осуществить изменение его вида разрешенного использования на «размещение офисных зданий» (на основании градостроительного плана земельного участка).

В данном случае в результате изменения вида разрешенного использования земельного участка будет значительно увеличена его кадастровая стоимость, так как её значение для производственных земель всегда ниже, чем для офисных. При этом, плата за снятие запрета на строительство будет исчисляться именно исходя из новой, увеличенной кадастровой стоимости участка, предназначенного для размещения офисов.

Вместе с тем, при выкупе Земельного участка за 100% от его кадастровой стоимости запрет на строительство не устанавливается. То есть, собственник объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке, предназначенном для производственных целей, может выкупить данный участок за 100 % от его кадастровой стоимости, значение которой будет ниже, чем для офисных земель. В этом случае после изменения вида разрешенного использования земельного участка на «размещение офисов» никакой дополнительной платы, рассчитываемой исходя из повышенной кадастровой стоимости участка, вносить не потребуется.

Таким образом, в случае если собственник капитального объекта имеет намерение осуществлять на земельном участке строительную деятельность, то в отдельных случаях выкуп земельного участка за полную цену (без наложения запрета на строительство), обойдется такому лицу дешевле, чем приобретения права собственности на землю по льготной цене с последующим снятием указанного запрета.

Законодательством Московской области установлено, что после 01.07.2012г. выкупная цена Земельных участков определяется в размере:

1) трех процентов от кадастровой стоимости земельного участка

- для земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства;
- для земель вне зависимости от их категории, с разрешенным использованием для жилищного строительства (включая индивидуальное жилищное строительство), ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (индивидуального гаражного строительства).

2) пятнадцати процентов от кадастровой стоимости земельного участка:

- для всех земельных участков, которые не перечислены выше.
- Указанные выше правила не распространяются на специальные случаи сохранения права на льготный выкуп земельных участков.

Что касается аренды земли, то в Москве распространен механизм выкупа права аренды. www.cge.ru/journalnews/2423/. При строительстве коммерческой недвижимости стоимость этого права базируется на кадастровой стоимости участка, также учитывается коэффициент плотности застройки, равный отношению общей площади строящихся объектов к площади участка – т. е. в случае строительства высотного здания стоимость права аренды участка окажется выше, чем при строительстве низкэтажного здания. Поскольку этот коэффициент не может быть меньше единицы, а чаще всего превышает ее, то стоимость права аренды обычно значительно превышает кадастровую стоимость участка.

При наличии на участке каких-либо обременений, например, по расселению, прокладке коммуникаций, перебазированию предприятий и т. д., стоимость первоначально рассчитанной платы за предоставление участка корректируется в меньшую сторону на основе подтвержденных затрат на устранение обременений.

Стоимость выкупа права аренды на землю определяется следующими факторами:

- площадь земельного участка;
- площадь застройки;
- общая площадь наземной и подземной части существующего или проектируемого на участке объекта;
- транспортная доступность: удаленность участка от станции метро или железнодорожной станции, а также выход границ участка к крупным автомагистралям;
- вид использования земельного участка, соответствующий вид функционального использования и установленный вид деятельности на участке.

13 июля 2011 года Совет Федерации утвердил Проект расширения границ столицы. В результате его осуществления к территории столицы присоединится почти 150 тысяч гектар земли, что сможет на несколько десятков лет отодвинуть проблему нехватки территорий для строительства жилья очередникам с созданием всей необходимой инфраструктуры. Направления будущего расширения Москвы следующие – юго-запад, в границе Варшавского, Киевского шоссе и Большого кольца московской железной дороги. Предполагается продление линий метро до Сколково, Румянцево, Тропарево и Коммунарки; реконструкция и расширение шоссе (Киевского, Варшавского, Калужского); и модернизация железнодорожных путей сообщения и строительство как минимум двух вокзалов; запуск линий скоростных трамваев. Известно, что транспортную схему новой столицы планируют сделать не радиальной, а квадрантной.

По сегодняшним подсчетам общая стоимость всей «Новой Москвы» составляет 14 млрд. долларов, из расчета 1000 долларов/га. Однако, учитывая то, что спрос всегда стимулирует предложение, цены, скорее всего, вырастут примерно раз в 20, а рынок земли в этом направлении резко активизируется. Непростым вопросом может оказаться и ситуация с присоединением к территории столицы подмосковных городов – Климовска, Подольска, Щербинки, связанный не только с изменением статуса города, но и «бумажно-реестровыми» делами. Стоит отметить, и тут ожидается бурный рост цен на жилье.

Скорее всего, возникнут и «экологические конфликты» - ведь большая часть присоединяемых земель относится к землям лесного фонда - к защитному лесному поясу Москвы. В первую очередь новая территория предназначается для размещения государственных органов, и только потом – под жилищное строительство. Впрочем, это вполне логично – под строительство предполагается около 500 гектар бывших Люберецких полей фильтрации, - и этого хватит на несколько лет вперед. На новой территории будет создан миллион новых рабочих мест, и будут жить 2 миллиона людей.

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего, формируют девелоперы офисной и торговой недвижимости. В основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы, в первую очередь, подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес - центров класса А.

Срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. На практике же обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

Что касается оптового рынка земли, то он продолжает находиться в состоянии коррекции, активность инвесторов до сих пор не велика. При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений и стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор про-

давцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет, что приводит, соответственно, к увеличению реальных сделок.

Количество участков, удобных для застройки объектами недвижимости (особенно торгового назначения) снижается, и покупатели снова готовы рассматривать более широкий круг предложений. При этом вполне закономерным является то, что в первую очередь с рынка уходят земельные участки, подготовленные к продаже, с подведенными коммуникациями и осуществленным межеванием.

Основной спрос на земельные участки по-прежнему наблюдается со стороны компаний, обслуживающих автомобильный транспорт (под строительство автозаправочных станций), торговых операторов (заявки размером 0,5-5 га), девелоперов, реализующих объекты складской недвижимости, а также организующих полигоны ТБО компаний, которым требуются участки значительной площади (до 100 га).

За последний год география спроса и предложения на рынке земли Московской области изменилась незначительно. Некоторый баланс между спросом и предложением наблюдается только в южной и северной частях Подмоскovie: здесь сейчас сосредоточен основной объем предложения и наблюдается высокий спрос. Наименьшая активность на рынке купли-продажи земельных участков по-прежнему наблюдается на востоке, где количество предложений весьма мало и спрос минимален ввиду сложной транспортной ситуации на восточных трассах. Однако для ряда покупателей (например, приобретающих землю для строительства АЗС) такое местоположение не менее интересно, чем любое другое.

Наибольший дисбаланс между спросом и предложением наблюдается на западном и северо-западном направлениях, где сохраняется высокий спрос, а предложение находится на низком уровне.

Как и ожидалось в 2013 году, оживление на рынке в части приобретений земельных участков сказалось на цене предложения. По некоторым направлениям рост цены на участки площадью до 5 га с начала 2011 г. (начало восстановления рынка после кризиса) составил до 30%.

Цены на рынке земельных участков Московской области по-прежнему сильно дифференцированы в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогие предложения расположены на Ленинградском, Новорижском, Минском шоссе - от 800 тыс. \$/га до 3 млн \$/га. На стоимость влияет и удаление от основной магистрали: участки, расположенные в непосредственной близости от нее, могут предлагаться по цене в 2-2,5 раза выше, чем более удаленные. Минимальные цены были зафиксированы на участки, расположенные на восточном направлении (Щелковское и Горьковское шоссе) от 350 тыс. \$/га до 800 тыс. \$/га. Стоит отметить, что по такой цене предлагаются небольшие участки площадью до 5 га. При этом сделки по приобретению крупных участков совершаются со значительным дисконтом.

Уже больше года сохраняется ситуация неопределенности с продажей земельных участков, расположенных на юго-западном направлении, где часть территории Московской области с 1 июля 2012 г. была передана городу Москве. Процессы по оформлению земель здесь приостановлены в силу того, что Департамент по развитию новых территорий пока находится на этапе формирования и не все административные процедуры отлажены. И хотя отдельные предложения на территории «новой Москвы» есть, на практике город не дает разрешения на строительство новых проектов. Ввиду сохранения ситуации неопределенности потенциальные покупатели, за редким исключением, не готовы рассматривать предложения здесь.

В силу того, что по-прежнему спрос на качественные участки пока опережает предложение, в ближайшем будущем ожидается, что динамика цены на землю в Московской области не изменится, а наибольший рост будет наблюдаться на участки, расположенные на наиболее популярных направлениях (запад, север).

Ценовые ориентиры

В московском регионе наблюдается сильная дифференциация стоимости земельных участков в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогими направлениями (за исключением элитного рынка Рублево-Успенского шоссе) являются Новорижское и Минское шоссе. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5-2 раза.

Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции - около 10-15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Земельные участки, предназначенные для застройки объектами торгового назначения, расположенные на первой линии федеральных трасс, в 2-3 раза дороже аналогичных предложений, удаленных от основных магистралей, используемых, в частности, для строительства складских площадей.

Распределение участков, выставленных на продажу в Москве по местоположению

Функциональное назначение	Мин, \$/ сотка	Макс, \$/ сотка	Сред, \$/ сотка
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центры	31 543	378 480	107 269
Промышленное назначение	6 644	89 936	38 564
Логистика, автосервис, автомойка	10 714	102 389	40 224
Жилищное строительство, гостиницы	83 333	300 000	191 667
Объекты образования	-	-	1 328
Паркинги	-	-	50 725

Из таблицы можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку – торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы.

Потенциальными покупателями земельных участков в Московском регионе выступают производственные и торговые компании, планирующие активное развитие. Среди ритейлеров, принявших бюджеты на развитие и готовых приобретать участки у МКАД, можно назвать Real, Leroy Merlin, Kesko («К-Паута» и новые для России бренды продуктовых сетей группы), X5, «Максидом» (питерская сеть DIY ищет участок внутри МКАД).

Участки внутри кольца А107 («ближней бетонки») рассматривают несколько производителей продуктов питания, а также по меньшей мере два представителя машиностроительной отрасли.

Еще одна значимая группа покупателей земельных участков – девелоперы складской недвижимости. Ряд крупных игроков складского рынка (ПНК, Raven, НЛК и др.) сегодня ак-

тивно ищут участки, стремясь оперативно начать строительство складов, чтобы успеть первыми выйти на «послекризисный» складской рынок с новыми объектами. При этом в большинстве случаев запрашиваемые продавцами цены подходящих для складского девелопмента участков делают строительство складов финансово неэффективным. Более 80% спроса приходится на участки внутри «ближней бетонки». Земли за пределами этой окружной дороги, проходящей на расстоянии 25-30 км от МКАД, привлекательны лишь своей ценой и рассматриваются компаниями, ограниченными в средствах на развитие. С точки зрения направления, наибольшим спросом пользуются земли вдоль Ленинградского ш. на севере и вдоль Симферопольского, Новокаширского и Новорязанского ш. на юге Московского региона.

Доля «земельного вопроса» в общей структуре затрат на реализацию проекта может составлять около 30% для проектов, реализуемых за пределами ТТК, 50% – между ТТК и Садовым кольцом, а в центральной части города доля затрат на землю может достигать 70–80% в общей стоимости строительства.

Данные о среднем уровне кадастровой стоимости столичных земель (руб.) по видам разрешенного использования приводятся в таблице ниже.

Административный округ	1	2	3	4	5	6	7
	3	4	5	6	7	8	9
Центральный	72935,04	32390,83	25349,2	-	79175,7	77177,3	63846
Северо-Восточный	25679,46	10334,55	6078,71	4691,87	31505,4	27356,4	23456,3
Восточный	20461,2	9753,36	5405,71	-	24920,7	23678,7	18901,8
Юго-Восточный	18662,06	8896,6	5308,44	3123,37	24495,5	22219,8	18880
Южный	22055,89	10163,73	5961,97	-	26742,8	25512,4	23058,7
Юго-Западный	28149,07	11748,19	6264,78	-	30294,9	28427,5	26729,6
Западный	27426,92	11459,57	6479,2	2909,93	33262,1	27136,8	26502,7
Северо-Западный	23202,7	7733,3	5212,17	16081,1	28081,5	20421,1	20456,4
Северный	25060,69	9717,87	5946,91	2028	31532	25159,4	23200,2
Зеленоградский	7455,65	2395,54	3119,74	-	8172,43	7280,11	6879,16
Город Москва	27108,87	11459,35	7512,68	5766,85	31818,3	28436,9	25191,1

(продолжение таблицы)

8	9	10	11	12	13	14	15	16
10	11	12	13	14	15	16	17	18
13288,3	23409,3	20386,5	-	-	924	0,43	8,99	1
6755,93	10133,8	4498,36	-	-	924	0,43	8,99	1
8090,89	8719,88	8928,28	9146,26	-	924	0,43	8,99	1
8842,44	9819,02	13747,8	9375,78	-	924	0,43	8,99	1
8770,16	9931,33	13377,3	8356,7	-	924	0,43	8,99	1
9507,91	8620,17	15012,2	-	-	924	0,43	8,99	1
7444,33	9366,12	6330,2	6108,5	-	924	0,43	8,99	1
8539,92	6834,94	10681,7	-	-	924	0,43	8,99	1
6169,07	9701,56	6827,47	12333,2	-	924	0,43	8,99	1
1456,98	3452,64	-	3081,59	-	924	0,43	8,99	1
7886,59	9998,87	11087,8	8067	-	924	0,43	8,99	1

Наименование видов разрешенного использования:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.
14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Подведены ли к участку коммуникации, обеспечивающие водоснабжение, электричество, канализация, есть ли возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспективы организации охраны — все это увеличивает стоимость земли. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути - 10-20%;
- электроэнергия - 15-25%;
- газоснабжение - 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) - 5- 15%.

Выводы:

- *Количество участков, удобных для застройки объектами недвижимости (особенно торгового назначения) снижается, и покупатели снова готовы рассматривать более широкий круг предложений. При этом вполне закономерным является то, что в первую очередь с рынка уходят земельные участки, подготовленные к продаже, с подведенными коммуникациями и осуществленным межеванием.*
- *Основной спрос на земельные участки по-прежнему наблюдается со стороны компаний, обслуживающих автомобильный транспорт (под строительство автозапра-*

вочных станций), торговых операторов (заявки размером 0,5-5 га), девелоперов, реализующих объекты складской недвижимости, а также организующих полигоны ТБО компаний, которым требуются участки значительной площади (до 100 га).

- Наибольший дисбаланс между спросом и предложением наблюдается на западном и северо-западном направлениях, где сохраняется высокий спрос, а предложение находится на низком уровне.
- По некоторым направлениям рост цены на участки площадью до 5 га с начала 2011 г. составил до 30%.
- Цены на рынке земельных участков Московской области по-прежнему сильно дифференцированы в зависимости от направления и удаленности от МКАД. Наиболее дорогие предложения расположены на Ленинградском, Новорижском, Минском шоссе - от 800 тыс. \$/га до 3 млн \$/га.
- Минимальные цены были зафиксированы на участки, расположенные на восточном направлении (Щелковское и Горьковское шоссе) от 350 тыс. \$/га до 800 тыс. \$/га.
- В силу того, что по-прежнему спрос на качественные участки пока опережает предложение, в ближайшем будущем ожидается, что динамика цены на землю в Московской области не изменится, а наибольший рост будет наблюдаться на участки, расположенные на наиболее популярных направлениях (запад, север).
- На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется высокая активность, что является следствием начавшегося в прошлом году оживления в сегменте.
- Курс градостроительной политики Москвы, принятый в 2010 г., продолжает оказывать значительное влияние на рынок земли, предназначенной для жилой застройки. Дефицит земли и политика создания полицентричного города приводят к активному развитию малоэтажного строительства за пределами МКАД.
- На рынке земли Московской области, предназначенной для строительства объектов жилой недвижимости, около 50 предложений, цена которых в среднем составляет \$7-15 тыс. за сотку в зависимости от категории земли и местоположения участка, в первую очередь, удаленности от МКАД. Наибольшим спросом пользуются земли, расположенные вдоль Новорижского и Киевского шоссе до 25 км от МКАД.
- Потенциальными покупателями земельных участков в Московском регионе выступают производственные и торговые компании, планирующие активное развитие. Среди ритейлеров, принявших бюджеты на развитие и готовых приобретать участки у МКАД, можно назвать Real, Leroy Merlin, Kesko («К-Паута» и новые для России бренды продуктовых сетей группы), X5, «Максидом» (питерская сеть DIY ищет участок внутри МКАД).

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и юридически возможное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какое из физически осуществимых, правомочных, финансово-оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

– Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

– На втором этапе рассматривают физическую осуществимость выбранных вариантов. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

– На третьем этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д. Необходимо также учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

– На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

– Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

– На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования имущества и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов. Анализ НЭИ базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;

2. Рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

В соответствии с Задаaniem на оценку, поскольку снос существующих улучшений земельного участка не планируется, анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного не проводился.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Объект оценки представляет собой нежилое офисное здание.

Классификация офисных зданий и помещений.

Владельцы офисных площадей пользуются классификацией, в которой выделяется четыре типа помещений, каждый из которых обозначается буквой латинского алфавита: А, В, С и D. Любой из типов офисов обладает определенными характеристиками, но нужно иметь в виду, что многие из них довольно условны. Поэтому границы между категориями А и В, В и С, и С и D могут быть размытыми.

Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, московские специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и С. В московских условиях эта система работает лучше, чем описанная выше типология, которая принята на большей части территории России.

Многие офисы располагаются в зданиях, построенных или реконструированных в 1990-х годах, т. е., по сути, в прошлом веке. Девелоперы, которые работали в том десятилетии, не имели опыта строительства современных зданий, не представляли себе тенденций дальнейшего развития страны, плохо представляли себе, что такое – соответствовать международным стандартам. Поэтому сейчас на рынок выходит много зданий, которые значительно превосходят по качеству то, что было построено раньше. Следовательно, на класс офиса влияет степень его износа, а также то, в какое время он был построен.

Категория «А»

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Естественно, такой деловой центр должен содержаться в идеальном порядке, он оборудуется всеми необходимыми средствами бытового обслуживания и отдыха.

Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

Естественно, что многие офисные помещения, построенные в 1990-е годы и до сих пор относящиеся к категории «А», на самом деле давно не соответствуют перечисленным выше требованиям. При этом на рынке появляются современные интеллектуальные здания, характерной чертой которых является наличие максимально оптимизированных и автоматизированных систем жизнеобеспечения. Поэтому западные арендаторы постепенно перемещаются из более старых офисов в новые, которые лучше соответствуют их представлениям о том, как должно выглядеть деловое помещение. Также в бизнес-центрах категории «А» арендуют офисы крупные российские компании.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

Итак, отличительные черты офиса «А+»:

- расположен в пределах кольцевой линии московского метрополитена, к нему есть удобный подъезд на наземном транспорте;
- находится в новом здании;
- к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания);
- управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам;
- здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м;
- фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%;
- расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м;
- сами окна – современные, высококачественные, обеспе-

чивают высокую степень естественной освещенности; - высота между перекрытиями – минимум 3,3 м; - предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков; - расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м; - допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр; - для внутренней отделки использованы высококачественные материалы; - наличествует охраняемая наземная и подземная парковка из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей; - здания оборудовано современными инженерными системами; - в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-х трубная система вентиляции; - в нем есть оптико-волоконные телекоммуникации; - здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности; - перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов; - электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания; - наличествует широко развитая инфраструктура, включающая в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафетерий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

Категория «В»

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории В находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представительства западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса А используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса В ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса В являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

Отличительные черты офиса категории «В+»:

- расположен в пределах Третьего Транспортного Кольца Москвы, до него можно добраться по одной из основных транспортных магистралей;
- находится в новом или полностью реконструированном здании;
- имеется вся документация, касающаяся права собственности и эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением;
- управление производится профессионалами;
- этаж может быть спланирован по-разному;
- высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м;
- в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов;
- расстояние между полом и подвесным потолком не меньше 2,75 м;
- установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности;
- допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия;
- для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы;
- имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей;
- допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями;
- наличествует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования;
- в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера;
- охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности;
- в здании наличествуют хорошо работающие лифты;
- имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

Категория «С»

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют кате-

гории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводууправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрезентабельный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

Отличительные черты офисов класса С:

- могут быть расположены практически где угодно;
- находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту;
- в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов;
- здание эксплуатируется силами владельца;
- для здания характерна коридорно-кабинетная планировка;
- допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком;
- внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов;
- наличествует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными;
- наличествует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования;
- коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров;
- имеется круглосуточная охрана;
- инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.

Категория «D»

Существуют офисы класса D, которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

Такие здания иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. За последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы, полученные от арендаторов, в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к категории С. Эти офисы совершенно не отвечают современным международным стандартам, зато сдаются в аренду по более чем доступной цене, что и делает их привлекательными для мелких фирм.

http://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d__klassifikacija_moskovskih_ofisov/

Справочник обозначает различия между этими рынками и обеспечивает арендаторов знаниями, необходимыми для более эффективной работы и снижения затрат при управлении активами коммерческой недвижимости.

		МОСКВА
Арендная плата	Ставки аренды в объектах Класса А	Устанавливаются в долл. США или евро (оплата в рублях), не включая операционные расходы, стоимость парковки и НДС. Устанавливаются в расчете за кв.м в год.
	Ставки аренды в объектах Класса В	Устанавливается в долл.США или рублях (оплата в рублях), не включая операционные расходы, стоимость парковки и НДС. Устанавливаются в расчете за кв.м в год.
	Стандартный срок аренды	5–7 лет
	Частота арендных авансовых платежей	Ежеквартально
	Арендные каникулы	Арендные каникулы (как правило, для помещений без отделки, предоставляются на период отделочных работ арендатора) от 3 до 6 месяцев.
	Право продления	Как правило, необходимо письменное уведомление арендодателя за 6–9 месяцев до окончания срока аренды.
	Основание для индексации или пересмотра ставок аренды	Индекс потребительских цен (ИПЦ США), альтернативные индексы (НІСР* в Еврозоне) или фиксированный процент (обычно 3–7%\$).
	Частота индексации	Ежегодно, начиная со второго года аренды.

	или пересмотра ставок	
Сервисные услуги, операционные расходы, ремонт и страхование	Операционные расходы /вознаграждение управляющей компании	Оплачивается арендатором. По принципу «открытая книга» или фиксированная величина.
	Коммунальные услуги, дополнительное кондиционирование, телефонная связь	Электричество, водоснабжение, отопление и телекоммуникации оплачиваются арендатором. Кондиционирование вне рабочего времени здания оплачивается арендатором.
	Ремонт в помещении арендатора	Ответственность арендатора.
	Ремонт внешних и конструктивных частей здания	Ответственность арендатора.
	Отделочные работы арендатора и арендодателя	Помещения обычно предоставляются арендатору без отделки с готовыми общими зонами, отоплением, механическими системами, лифтами и системой противопожарной безопасности. Арендаторы производят внутреннюю отделку своих помещений. Примерная цена внутренней отделки составляет 700–1 000 долл. США на кв. м полезной площади.
	Ремонт общих зон (ресепшн, лифты, лестницы)	Ответственность арендодателя. Стоимость включается в операционные расходы.
	Страхование здания	Ответственность арендодателя. Стоимость включается в операционные расходы.
Налоги	Другие арендные расходы (парковка, охрана, обслуживание и уборка общих зон)	Обслуживание, уборка и охрана общих зон включены в операционные расходы. Охрана внутри арендуемых помещений, страхование и ответственность перед третьими лицами оплачивается арендатором. Охраняемая парковка: Наземная – 150–250 долл. США за место в месяц Подземная – 300–500 долл. США за место в месяц.
	Налог на имущество	Ответственность арендодателя. Стоимость включается в операционные расходы. Ежегодный налог на имущество – 2,2% от балансовой стоимости здания.
	НДС	18%
Выход из договора / субаренда	Субаренда	Обычно допускается с предварительного согласия арендодателя.
	Право арендатора на досрочный выход из договора	Возможно, иногда со штрафными санкциями или при условии нахождения арендатора на замену.
	Ответственность арендатора по восстановлению помещения по окончании срока аренды	В состоянии «как есть», с учетом нормального износа.
Затраты на оформление сделки:	Комиссия агентства (заключение нового договора или продление аренды)	При заключении нового договора: 8,33% от общей ежегодной стоимости аренды выплачивается собственником. При продлении договора: 4–5%. Услуги по представлению интересов арендаторов оплачиваются арендатором.
	Вознаграждения юридических консультантов	Юристы арендодателя обычно подготавливают первый проект договора аренды. Арендаторы привлекают собственных консультантов для коррекции и юридической экспертизы договора.
	Регистрация договора	Договор сроком более 1 года подлежит государственной регистрации.
	Гербовый сбор	Нет гербового сбора.
	Стоимость регистрации договора аренды	Арендодатель и арендатор делят расходы поровну.

Другие условия аренды	Стандартный договор аренды	Нет стандартного договора аренды.
	Право на расширение	Предоставляется якорным арендаторам.
	Право первого отказа на освобождающиеся площади	Предоставляется в основном якорным арендаторам.
	Несвоевременная передача помещений арендодателем	Стандартный штраф – один день аренды бесплатно за каждый день просрочки.
	Вывески и название здания	Крупные арендаторы обычно оговаривают с собственником размещение вывесок у главного входа или на крыше/фасаде здания. Арендатор должен получить необходимые разрешения городских властей и оплатить сопутствующие расходы.

<http://zдание.info/2393/2467/news/3897>

Классификация зон престижности офисных зданий г. Москвы.

Данная классификация разработана на основе анализа рыночной ситуации, интенсивности спроса, активности строительства, арендных ставок на земельные участки, стоимости недвижимости, традиционных и исторических факторов.

Зона 1

В состав Зоны 1 входят практически все районы внутри Бульварного кольца, на территориях исторической застройки*. Также наиболее престижными в настоящий момент являются следующие районы, расположенные к западу от Бульварного Кольца и ограниченные пределами Садового Кольца:

- Остоженка-Пречистенка
- Патриаршие пруды и район между М.Никитской ул. и Новым Арбатом
- Старый Арбат и близлежащие переулки

Кроме того, среди наиболее престижных районов следует отметить набережные Замоскворечья.

* Районы внутри Бульварного Кольца, ограниченные улицами Мясницкая и Солянка несколько уступают в престижности всем вышеперечисленным районам и относятся к Зоне 2.

В последнее время наблюдается устойчивая тенденция увеличения спроса и престижности на объекты расположенные в районе Китай-города.

Зона 2

В состав Зоны 2 входят все оставшиеся районы, в основном, в пределах Кольцевой ветки московского метрополитена.

Вторая зона расположенная в пределах Садового кольца, неоднородна по потребительским качествам. Наибольшим спросом пользуются объекты, находящиеся на таких крупных городских магистралях, как улица Тверская, Новый Арбат, Якиманка, Цветной бульвар, Б.Ордынка или Мясницкая. Районы города, непосредственно примыкающие к промышленным зонам, также имеют перспективы роста престижности, в связи с городской программой вывода производства из центра города. Но в настоящее время, отношение к ним потенциальных арендаторов и приобретателей настороженное и очень неоднозначное.

Зона 3

В состав Зоны 3 входят районы, расположенные внутри Третьего Транспортного Кольца, а также районы, прилегающие к основным транспортным магистралям города: Кутузовскому, Ленинградскому, Ленинскому, Комсомольскому проспектам, проспекту Мира, Рублевскому шоссе и проспекту Вернадского, а также к улицам Профсоюзной, Шаболовке и Большой Пироговской. Популярность этих районов обусловлена их сравнительно легкой транспортной доступностью и близостью станций метрополитена.

Зона 4

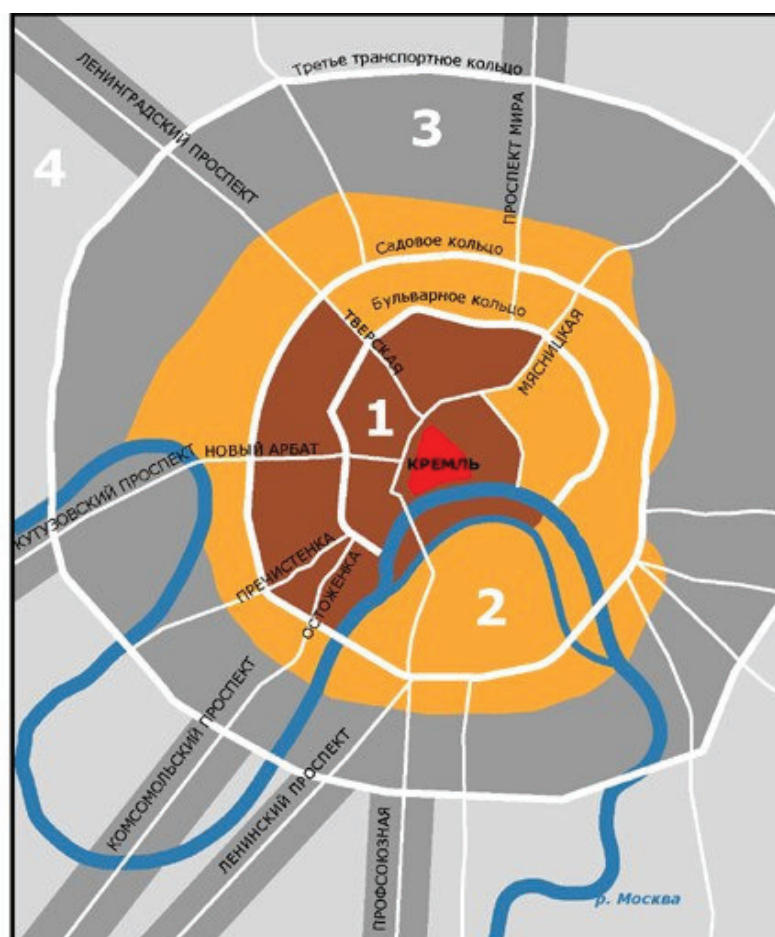
Данная Зона включает в себя все оставшиеся района Москвы, расположенные:

- за пределами Третьего Транспортного Кольца к югу, юго-востоку, северо-востоку или востоку от центра города;

- вдали от станций Московского метрополитена.

Распределение престижности зон Москвы по станциям городского Метро	
Первая зона	Александровский Сад, Арбатская, Библиотека им.Ленина, Боровицкая, Китай город, Кропотницкая, Кузнейкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь революции, Чеховская, Пушкинская, Театральная
Вторая зона	Баррикадная, Белорусская, Добрынинская, Киевская, Комсомольская, Красные ворота, Курская, Маяковская, Менделеевская, Новокузнецкая, Новослободская, Октябрьская, Парк Культуры, Полянка, Проспект Мира, Серпуховская, Смоленская, Сухаревская, Таганская, Третьяковская, Тургеневская, Улица 1905 года, Цветной бульвар, Чистые пруды, Павелецкая
Третья зона	Динамо, Аэропорт, Сокол, Студенческая, Кутузовская, Шаболовская, Ленинский проспект, Бауманская, Фрунзенская, Пролетарская, Римская, Площадь Ильича, Тульская, Рижская, Красносельская, Университет, Профсоюзная,
Четвертая зона	Все остальные станции городского Метрополитена

Карта зонирования



<http://garfilt.ru/content/view/8.html>

http://www.mosgorod.ru/raspredeleine_ofisnyx_zon

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовый доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Наиболее эффективное использование здания - одна из физически реализуемых, разумно оправданных, юридически законных и экономически целесообразных альтернатив использования.

Таким образом, при проведении анализа наиболее эффективного использования земельных участков с улучшениями принимались в расчет следующие обстоятельства:

- Согласно вышеприведенной классификации, оцениваемое офисное здание можно отнести к офисам класса «В+».
- Рассматриваемое здание расположено внутри ТТК;

Вывод:

Наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Возможны следующие варианты рассматриваемого здания: изменение функционального назначения и продолжение использования по его первоначальному назначению.

В связи с тем, что объект представляет собой нежилое офисное здание, снос которого нецелесообразен, в настоящем отчете как наилучшее рассматривается текущее использование.

Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные сроки.

В зависимости от сегмента рынка оцениваемого имущества срок реализации объекта может быть различным. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта недвижимости и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше срок его экспозиции и тем быстрее он будет реализован.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Наиболее ликвидные предложения по продаже и аренде офисов, помещений, бизнес центров и отдельно стоящих зданий находятся в центре (ЦАО) г. Москва, т.к. в нем сосредоточена наибольшая деловая активность. Далее по ликвидности идет Запад (ЗАО) и Юго-Запад (ЮЗАО), т.к. в данных районах проживают многие руководители компаний, а также близко расположено Киевское и Рублевское шоссе. нежилая недвижимость на Севере (САО), Северо-Западе (СЗАО) и Северо-Востоке (СВАО) Москвы также пользуется спросом на рынке коммерческой недвижимости, так как там проходят крупные магистрали Москвы, а также большое сосредоточение качественных офисов и офисных, торговых помещений. Наиболее не популярны районы на рынке коммерческой недвижимости сосредоточены на Востоке (ВАО), Юго-Востоке (ЮВАО) и Юге (ЮАО) Москвы, так как сложная транспортная доступность не позволяет оперативно добраться до арендуемых офисов и зданий в Москве. При этом прямая аренда офисов в бизнес центре наиболее выгодна, чем снять здание или особняк целиком.

Таким образом, учитывая местоположение, оценщики пришли к выводу, что ликвидность имущества соответствует среднему показателю (3-6 месяцев).

Однако, настоящий отчет выполнен в рамках Закона о банкротстве. В соответствии с Законом о банкротстве в отчете определяется рыночная стоимость, а порядок реализации и размер скидок при повторных торгах строго регламентируется.

Гл. VII Ст.139 Продажа имущества должника, п.3

3. После проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3 - 19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьей 130 настоящего Федерального закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке недвижимости, является принцип замещения: осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основными элементами процесса оценки при данном подходе являются:

1. Расчет стоимости затрат на возведение объектов, аналогичных оцениваемым – получение полной восстановительной стоимости.
2. Определение величины накопленного износа.
3. Расчет восстановительной стоимости объекта как разницы между полной восстановительной стоимостью и суммой накопленного износа.
4. Определение предпринимательского дохода.
5. Добавление к рассчитанной стоимости объекта величины предпринимательского дохода и стоимости земли.

Для оценки полной восстановительной стоимости объекта обычно используют методику определения полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Для объектов недвижимости в первом случае оценивается стоимость строительства (в текущих ценах) точной копии объекта, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, что и у объекта оценки.

Во втором случае оценивается стоимость строительства в текущих ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Под **полной стоимостью замещения** понимается текущая стоимость производства или минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, эквивалентного по своим функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам оцениваемому объекту.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана:

- укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения;
- определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости;
- субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; -

субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов);

- как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов, особенно не доходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Для таких объектов весьма затруднительно найти сопоставимые продажи и анализ издержек их воспроизводства остается единственно приемлемой альтернативой оценки. Точность полученных результатов оценки, полученных данным методом, определяется статистической достоверностью исходной информации о стоимости строительных материалов и конструкций, используемых при сооружении аналогичного по размерам и функциональному назначению объекта, о затратах на строительные работы, машины, механизмы и т.д.

Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «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».

В настоящем отчете Полную восстановительную стоимость объекта определим методом индексации.

В основе метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) восстановительную стоимость на дату оценки. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость по результатам последней переоценки.

С позиций теории оценки данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату оценки получают путем умножения балансовой (первоначальной или восстановительной) на корректирующий индекс:

$$S = S_n \times \text{/кор},$$

Где S_n — первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки); /кор — корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Корректирующий индекс определим по формуле $(6,26-5,75)/5,75 \times 100\% = 8,9\%$ на основе:

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок на III квартал 2014 года [без НДС]

www.ocenchik.ru/docse/1912-index-smr-ter-fer-3kv2014-minstroy.html#index1

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikrm.ru/s...

Центральный федеральный округ
(без НДС)

Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по видам строительства

Объект строительства		Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	Ивановская область	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Московская область	Орловская область	Рязанская область (1 зона)	Смоленская область	Тамбовская область (1 зона)	Тверская область	Тульская область	Ярославская область	Москва
		Кирпичные	5,57 6,64	5,54 6,64	6,18 7,09	6,17 6,62	6,10 -	6,41 -	5,61 6,00	5,22 6,22	5,79 7,10	7,32 7,39	5,68 5,68	6,09 6,25	5,37 5,89	5,90 7,33	6,57 6,85	5,70 6,14	5,29 5,16
Многоквартирные жилые дома	Панельные	5,09 6,32	5,14 6,66	5,77 6,67	5,50 5,65	5,83 -	5,92 -	5,42 5,92	4,98 5,39	5,66 6,88	6,81 7,30	5,22 5,17	5,58 5,55	5,02 5,44	5,70 5,86	6,19 6,49	5,97 6,02	5,13 5,08	6,19 -
	Монолитные	5,19 5,90	4,91 5,49	5,74 6,05	5,53 5,96	5,74 -	6,02 -	5,18 5,54	4,98 5,30	5,68 6,49	6,79 6,88	5,46 5,36	5,80 5,89	4,98 5,41	6,09 6,59	5,82 5,84	5,50 5,47	5,03 4,81	6,65 -
Административные здания	Прочие	5,29 6,20	5,17 6,07	5,89 6,50	5,73 6,10	5,87 -	5,96 -	5,37 5,77	5,04 5,57	5,72 7,04	6,96 7,13	5,47 5,42	5,86 5,94	5,09 5,56	5,95 6,63	6,16 6,27	5,64 5,80	5,14 4,98	6,26 -
		5,38 5,42	5,43 5,81	5,38 6,09	5,81 5,90	5,52 -	5,38 -	5,29 5,40	5,26 5,40	5,03 5,62	6,26 6,41	5,79 5,33	5,64 5,68	5,34 5,44	5,92 6,04	5,39 5,26	5,63 5,27	5,39 4,85	6,26 -

Рекомендуем оценочную

<http://www.ocenchik.ru/docse/1912-index-smr-ter-fer-3kv2014-minstroy.html#index1>

Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на IV квартал 2010 года (без НДС)

www.norm-load.ru/SNiP/Data1/59/59663/index.htm

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikrm.ru/s...

МЧС России (new)

№№	Наименование региона	Многоквартирные жилые дома	Объекты образования	Объекты здравоохранения	Объекты торговли и общественного питания	Административные здания	Объекты спортивного назначения	Объекты коммунального хозяйства	Котельные	Предприятия культурно-бытового обслуживания	Индекс на пусконаладочные работы	Объекты транспорта нефти	Прочие объекты	Средний индекс к ТЕР-2001
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Центральный федеральный округ														
1	Белгородская область	4,43	4,79	4,56	4,47	4,44	4,16	4,76	4,82	4,53	8,16	5,23	4,52	5,48
2	Брянская область	4,47	5,04	4,90	4,75	4,62	4,52	4,85	4,91	4,71	8,59	5,60	4,73	6,53
3	Владимирская область	4,97	5,33	5,57	5,03	5,01	4,94	5,23	5,37	5,11	10,46	5,99	5,10	5,87
4	Воронежская область	5,04	5,26	5,27	4,97	5,06	4,74	5,57	5,62	5,16	9,27	5,96	5,13	6,83
5	Ивановская область	4,82	5,12	4,99	4,90	4,80	4,76	5,06	5,09	4,90	8,87	5,82	4,96	5,97
6	Калужская область	5,20	5,60	5,79	5,44	5,34	5,17	5,70	5,75	5,45	10,11	6,36	5,37	6,39
7	Костромская область	4,68	4,79	4,72	4,71	4,53	4,67	4,87	5,05	4,62	10,18	5,47	4,74	5,54
8	Курская область	3,99	4,44	4,18	4,38	4,22	4,23	4,56	4,72	4,30	8,75	4,94	4,28	5,28
9	Липецкая область	4,79	4,57	4,48	4,70	4,48	4,42	5,00	5,06	4,57	9,25	5,52	4,74	6,39
10	Московская область	5,90	6,07	6,24	5,88	5,89	5,58	6,30	6,51	6,01	13,88	6,71	5,99	6,87
11	Орловская область	4,59	5,20	4,84	4,82	4,66	4,70	4,89	4,96	4,75	8,70	5,62	4,75	5,43
12	Рязанская область (2 зона)	5,01	5,57	5,45	5,15	5,11	4,97	5,32	5,40	5,21	9,30	6,03	5,18	5,81
13	Смоленская область	4,45	4,87	4,99	4,69	4,59	4,47	4,78	4,84	4,68	8,59	5,34	4,62	5,88
14	Тамбовская область (1 зона)	4,92	4,88	5,18	5,08	4,81	4,81	5,11	5,23	4,91	9,09	5,82	5,00	5,92
15	Тверская область	5,52	5,98	5,58	5,44	5,39	5,23	5,50	5,55	5,50	10,45	6,49	5,56	5,96
16	Тульская область (1 зона)	4,73	5,08	4,65	4,72	4,59	4,65	4,90	5,07	4,68	9,27	5,61	4,79	5,52
17	Ярославская область	4,33	4,67	4,80	4,48	4,43	4,31	4,59	4,67	4,52	9,94	5,30	4,51	5,00
18	г. Москва	5,50	5,94	5,81	5,68	5,75	5,41	6,25	6,55	5,87	15,56	6,71	5,78	

<http://www.norm-load.ru/SNiP/Data1/59/59663/index.htm>

Полная восстановительная стоимость объекта по итогам 2010 г. составила 633 271 637,26 руб.

На дату оценки с учетом индекса перевода:

633 271 637,26 руб. * 1,089 = 689 632 812,98 руб.

Определение величины предпринимательского дохода

Проблема определения предпринимательской прибыли в оценочной практике стоит достаточно остро, поскольку существует несколько толкований этого понятия и нет единой методологии ее оценки. В частности, прибыль предпринимателя ассоциируется с понятиями застройщик, заказчик, девелопер, предприниматель, инвестор. Смешение всех этих понятий ведет к общему – к прибыли предпринимателя. Она отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим предпринимательством риск.

Наличие прибыли предпринимателя и ее величина зависят от совокупного

количества функций, которые может принять на себя предприниматель (инвестор, девелопер и т.п.); а также от направления развития инвестиционного проекта. Точное выражение для прибыли предпринимателя зависит от интервалов денежных вложений в проект и требуемой отдачи на капитал¹.

В настоящем отчете прибыль предпринимателя не рассчитывалась, т.к. данный показатель уже учтен в первоначальной балансовой стоимости по состоянию на 2010 год.

Тогда: Полная восстановительная стоимость объекта с учетом ПП и НДС (18%) составит:

689 632 812,98 руб.*1,18= округленно **813 767 000 руб.**

В связи с тем, что метод индексирования при расчете полной восстановительной стоимости здания не является достаточно корректным, так как у Заказчика отсутствуют сметные расчеты и невозможно проверить достоверность сведений о балансовой стоимости, при согласовании результатов расчета, достоверность будет учтена при присвоении весов.

Оценка величины накопленного износа улучшений

Для оценки накопленного износа применялся "метод разбиения". Совокупный (накопленный) износ включает в себя три вида износа, а именно:

- **физический**
- **функциональный**
- **внешний (экономический)**

Определение физического износа

Физический износ - постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный
- стоимостной
- метод срока жизни
- экспертная оценка

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_{i=1}^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

, где

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

¹ Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости. – (<http://www.appraiser.ru/info/method/met50.htm>)

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния».

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \left(\frac{ЭВ}{ФЖ} \right) * 100 = \left[\frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100$$

где:

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \left(\frac{ЭВ}{ФЖ} \right) * 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж).

Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$О = ВС * \left(\frac{И}{100} \right)$$

Действительный возраст объекта оценки определен на основании предоставленных Заказчиком документов.

Нормативные усредненные сроки службы элементов определены на основании издания В.З. Черняк "Управление инвестиционным проектом в строительстве", Москва, РДЛ, 1998г.

Удельные веса конструктивных элементов определены на основании характеристик здания, приведенного в Сборнике УПСС "Общественные здания 2008" принятого в качестве аналога.

В связи с тем, что устранимый физический износ определен при осмотре и включен в величину общего износа оцениваемого объекта, в дальнейших расчетах стоимость устранимого физического износа не учитывается.

Наименование конструктивных элементов	удельный вес конструктивного элемента в здании, %	Нормативный срок службы элемента, лет	Действительный возраст элемента, лет	Износ элемента с учетом его удельного веса, %
Подземная часть, включая фундаменты	5,1	150	36	1,22
Каркас	3,39	150	36	0,81
Стены наружные с отделкой	11,84	150	36	2,84
Внутренние стены и перегородки	4,61	75	5	0,31
Перекрытие (покрытие)	9,5	150	5	0,32
Кровли	1,8	30	5	0,30
Окна	3,65	25	5	0,73
Полы	6,6	35	5	0,94
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,28	35	5	0,75
Прочие конструкции	6,34	30	5	1,06
Специальные конструкции	8,8	20	5	2,20
Отопление, вентиляция и кондиционирование	15,5	30	5	2,58
Водоснабжение и канализация	2,2	30	5	0,37
Электроснабжение и освещение	13,85	15	5	4,62
Слаботочные системы	0,74	15	5	0,25

Прочие системы и специальное оборудование	0,8	30	5	0,13
Итого:	100			19,43

Определение функционального износа

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

По результатам анализа строительных конструкций, с учетом современных строительно-технологических требований, предъявляемым к объектам аналогичного назначения, функциональный износ не выявлен.

Определение износа внешнего воздействия

Внешний (или экономический) износ выражается в снижении функциональной пригодности недвижимости и вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов, которые уменьшают полезность здания, а следовательно, и его рыночную стоимость.

К причинам возникновения внешнего износа можно отнести общий упадок района местоположения строения, большой транспортный поток внутри жилого квартала, изменение соотношения спроса и предложения на рынке, финансовые условия, изменения в законодательстве, отток населения из региона, строительство поблизости экологически неблагоприятных объектов и т. д. Различные внешние факторы (международные, национальные, отраслевые или локальные) влияют на величину дохода от использования имущества и, как следствие, на его рыночную стоимость. Например, на стоимость дома прямо влияет окружение: близость болот, загрязненные водоемы, промышленные предприятия, шоссе и аэропорты, политическая обстановка, налоги, транспорт, отдых и конкуренция в данном районе, а также соотношение спроса и предложения недвижимости на местном рынке недвижимости (объем предложения может значительно превышать спрос).

В настоящее время рынок коммерческой недвижимости находится под влиянием экономической нестабильности, уровень платежеспособности потенциальных покупателей остается очень низким и в обозримом будущем вряд ли вырастет - учитывая положение дел в экономике.

В оценочной практике сложились подходы к изменению внешнего износа:

- капитализация потери доходов из-за внешнего воздействия;
- сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.
- разбивка на микро и макро - экономические составляющие.
- Расчет на основе загрузки производственных мощностей.

Внешний износ приводит к недоиспользованию объектов собственности, т.е. снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу.

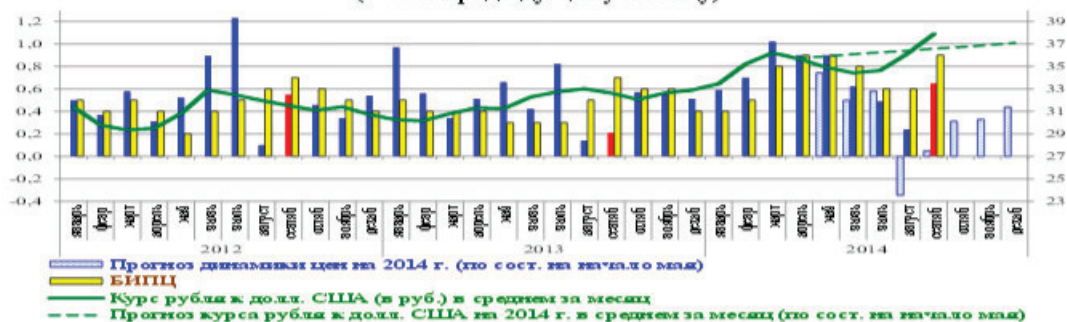
Внешний износ в настоящем отчете рассчитаем на основании экономических показателей, в частности уровень инфляции:

ИНФЛЯЦИЯ. ДИНАМИКА ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

За январь-сентябрь потребительская инфляция составила 6,3%, превысив годовой прогноз на 0,3 процентного пункта и показатель годом ранее на 1,6 процентного пункта.

В сентябре рост цен на 0,7% стал самым высоким показателем с 2010 года.

Динамика потребительских цен за 2012-2014 гг. (в % к предыдущему месяцу)



За годовой период инфляция продолжила ускорение, достигнув по итогам сентября 8,0% против 7,6% в августе и 7,5% в июле. Усиление инфляции в текущем году в основном обусловлено ослаблением курса рубля, ростом мировых цен на продовольствие в первой половине года, принятием мер протекционистского характера в отношении продовольственного рынка.

bankrot.fedresurs.ru

<http://sberex.ru/forecasts/inflation/01-01-2015>

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

	Январь-август в % к январю-августу предыдущего года			
	2011	2012	2013	2014
Индекс промышленного производства ¹	102,2	116,8	100,9	87,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,4	100,8	103,9	100,3
Ввод в действие жилых домов	126,3	в 1,6р.	в 1,5р.	103,3
Перевезено грузов транспортом	94,8	104,9	122,3	85,8
Оборот розничной торговли	110,6	110,5	110,1	96,3
Объем платных услуг населению	103,6	103,9	97,4	96,2
Индекс потребительских цен ²	107,8	108,3	109,8	110,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ²	113,2	117,5	122,2	93,5
Реальные среднедушевые денежные доходы ³	115,3	103,6	104,8	99,5
Реальная заработная плата на одного работника ³	111,1	112,7	111,5	98,2
Численность зарегистрированных безработных	96,8	86,7	73,8	148,4

Внешний износ промышленных объектов нашего Региона на основании данных выше (строка1) составляет: 100,9%-87,9% = 13%.

Вообще, ситуация и в экономике в целом, и на рынке недвижимости в частности все больше напоминает последние месяцы 2008 года: как и шесть лет назад, долларové цены на недвижимость существенно снижаются, а рублевые - немного подрастают. Если события и дальше будут развиваться по сценарию предыдущего кризиса, то масштабы коррекции цен прояснятся ближе к середине следующего года.

Поэтому оценщики считают возможным воспользоваться следующим источником информации: Справочник оценщика. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.

По результатам исследований, полученных в результате опроса более, чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России (Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. – Нижний Новгород, 2011, С. 72, таблица 5), снижение цен по отношению к докризисному уровню для торгово-офисных и производственно-складских объектов составило в среднем 25%.

Таблица 5

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
На сколько текущие цены снизились по отношению к докризисному уровню (2 кв.2008 г.) для офисно-торговых объектов	25%	23%	27%	193
На сколько текущие цены снизились по отношению к докризисному уровню (2 кв.2008 г.) для производственно-складских объектов	25%	23%	27%	191

В таблице ниже приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков (не менее 75% опрошенных), могут находиться значения процента незагрузки.

72

Расчет на основе загрузки производственных мощностей. Вариантом расчета внешнего износа является вариант, опирающийся не на макро - и микроэкономические показатели, а на степень загрузки производственных мощностей. В общем виде расчет производится по следующей формуле:

$$I_{ВН\%} = 1 - \left(\frac{\eta_{Факт}}{\eta_{Макс}} \right)$$

Где:

ИВН% - внешний износ, %;

НФакт - фактическая загрузка производственных мощностей (площади помещений склада), ед.;

НМакс - максимальная производственная мощность, ед.

Согласно анализа рынка офисной недвижимости загруженность в ЮВАО г. Москвы (место расположение объекта оценки) составила 10%.

Р а й о н	Класс А	Класс Б
ЦАО	22%	8%
СВАО до ЧТК	0%	11%
СВАО после ЧТК	-*	28%
ВАО до ЧТК	51%	10%
ВАО после ЧТК	-*	4%
ЮВАО до ЧТК	60%	10%
ЮВАО после ЧТК	-*	11%
ЮАО до ЧТК	2%	13%
ЮАО после ЧТК	-*	17%
ЮЗАО до ЧТК	52%	12%
ЮЗАО после ЧТК	39%	23%
ЗАО до ЧТК	64%	29%
ЗАО после ЧТК	3%	17%
СЗАО до ЧТК	-*	0%
СЗАО после ЧТК	70%	12%
САО до ЧТК	18%	8%
САО после ЧТК	28%	9%

В процессе исследования объектов оценки признаки внешнего износа для них присутствуют и соответствует значению $I_{внеш} = (8\% (\text{инфляция}) + 13\% (\text{падение производства}) + 25\% (\text{последствия экономического кризиса}) + 10\% (\text{недозагрузка}))/4 = 14\%$.

Результаты накопленного износа

В итоге проведенных анализа и расчетов получены следующие значения накопленного износа и остаточной стоимости объектов:

Учитывая, что факторы физического, функционального и внешнего износов воздействуют на объект в целом, а также ввиду большой величины износа, общий износ определим по формуле для мультипликативных переменных:

$$I_{\text{общ}} = (1 - (1 - I_{\text{физ}}/100) * (1 - I_{\text{функ}}/100) * (1 - I_{\text{внеш}}/100)) * 100 \%$$

Расчет сводного износа представлен в нижеприведенной таблице:

№ п/п	Наименование	Год постройки	Стоимость воспроизводства с НДС и ПП, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Износ внешнего воздействия, %	Общий износ, %	Стоимость с учетом ПП и износа, руб.
1	Адрес: Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29. Наименование: Нежилое здание. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 5273,5 кв.м. Кадастровый № 77-77-12/010/2006-903	1978, реконструкция 2010г.	813 767 000	19,43	0	14	31	561 500 000

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка на основании сравнительного подхода – метод сравнения продаж

При оформлении в г. Москве юридическими лицами арендных отношений на земельные участки решением о предоставлении земельного участка в аренду может быть предусмотрено взимание платы за право на заключение договора аренды земельного участка. Условия, на которых взимается плата, определяются Правительством г. Москвы.

В связи с тем, что правительство Москвы является монополистом на право заключения договора о предоставлении земельного участка в аренду, расчет стоимости был произведен на основании информации размещенной на сайте Департамента Москвы по конкурентной политике: <http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php>

Основным критерием подборов аналогов было расположение в ЮВАО г. Москва и равноудаленность от ТТК.

Аналог 1

ЮВАО г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.16

Отобразить на карте
 Подробнее на инвестпортале
 Назначение: **Не определено**
 Предмет торгов: **Право на заключение договора аренды земельного участка**
 Вид торгов: **Земельные торги**
 Статус торгов: **Признаны состоявшимися**
 Форма торгов: **Открытый аукцион**
 Победитель: **ООО «СТИМУЛ»**
 Итоговая цена, руб: **156 531 000,00**
 Начальная цена, руб: **146 531 000,00**
 Размер задатка, руб: **100 000 000,00**

Площадь земельного участка, га: **0.3**
 Площадь объекта, кв.м: **10800**

Прием заявок: **14.04.2014 - 23.06.2014**
 Отбор участников: **26.06.2014**
 Проведение торгов: **26.06.2014**
 Подведение итогов: **26.06.2014**

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА города Москвы

ул. Золоторожский Вал, вл. 16 (пересечение с Таможенным проездом) (ЮВАО)

Площадь земельного участка:	0,3 га
Обследование Госинспекции:	Земельный участок не огорожен, не охраняется, доступ свободный, заасфальтирован, здания, сооружения отсутствуют, строительные работы не ведутся. На участке паркуется частный автотранспорт.
Кадастровый номер:	77:04:0001011:3428 участки размещения торгово-бытовых объектов: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6)
ГПЗУ:	от 27.02.2013 № RU77-148000-003771 Участки размещения торгово-бытовых объектов (1004); Объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07), гостиница. (по классификатору видов разрешенного использования, ППМ от 25.05.2011 № 228-ПП); Общая площадь объекта 10 800 кв.м
Оценка:	146 531 000 руб.
Стартовые условия проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка:	146 531 000 руб. – начальный размер стоимости права на заключение договора аренды; 100 000 000 руб. – задаток для участия в торгах; 5 000 000 руб. – шаг аукциона; 5 лет 11 мес. 28 дн. – срок действия договора аренды земельного участка
Публичные слушания:	Положительные (протокол п/с от 17.01.2011 №95/2010, заключение от 28.01.2011)
Рабочая группа, ГЗК:	Одобен на РГ ГЗК от 28.01.2013 № 4 п. 13, ГЗК от 04.07.2013 № 21 п. 18
Проект решения ГЗК:	Одобрить реализацию земельного участка по адресу: ул. Золоторожский Вал, вл. 16 (пересечение с Таможенным проездом) площадью 0,3 га на торгах для строительства объекта размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (гостиница). Департаменту городского имущества города Москвы в 10-дневный срок выгустить распорядительный документ со стартовыми условиями и представить в Департамент города Москвы по конкурентной политике. Департаменту города Москвы по конкурентной политике в 7-дневный срок после выполнения п. опубликовать объявление о торгах.

<http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php>

Аналог 2

http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php

Объявленные торги

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

hp

Рекомендуемые узлы

Государственных нужд
Земельно-имущественные торги
Прочие торги
Общественный совет

Документы
Контакты
Электронная приемная
Закупки по 223-ФЗ
Полезные ссылки
Часто задаваемые вопросы
Обратная связь
Запись на прием
Противодействие коррупции
Государственные программы города Москвы

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПОРТАЛ МЭР И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ MOS.RU

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА города Москвы

ЮВАО Москва, г. Москва, Нижегородская ул., вл. 76

Отобразить на карте
Подробнее на инвестпортале
Назначение: **Культура**
Предмет торгов: **Право на заключение договора аренды земельного участка**
Вид торгов: **Земельные торги**
Статус торгов: **Признаны несостоявшимися**
Форма торгов: **Открытый аукцион**
Начальная цена, руб: **159 877 000,00**
Размер задатка, руб: **80 000 000,00**

Площадь земельного участка, га: **0.38**
Расстояние от центра **6811**

Прием заявок: **21.04.2014 - 23.06.2014**
Отбор участников: **26.06.2014**
Проведение торгов: **26.06.2014**
Подведение итогов: **26.06.2014**

Извещение о торгах (25.04.2014): [Скачать](#)
Лотовая документация (25.04.2014): [Скачать](#)
Презентация проекта (25.04.2014): [Скачать](#)
Протокол рассмотрения заявок (26.06.2014): [Скачать](#)

ул. Нижегородская, вл.76 (ЮВАО)

Площадь земельного участка:	0,384 га
Обследование Госинспекции:	Земельный участок частично огорожен сетчатым забором, имеется вывеска «ярмарка выходного дня», на момент обследования хозяйственная деятельность на участке не велась.
Кадастровый номер:	77-04-0001020-1006 Объекты размещения досуговых и клубных организаций, объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7), объекты размещения учреждений и организаций просвещения, в т.ч. публичных библиотек, музеев, выставок, учреждений дополнительного образования и др. (1.2.17), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3)
ГПЗУ:	от 18.12.2013 №RU77-167000-010692 Участки размещения культурно-просветительных объектов (1003): объекты размещения досуговых и клубных организаций (1003 01), объекты размещения зрелищных организаций (1003 02), объекты размещения учреждений и организаций просвещения, в т.ч. публичных библиотек, музеев, выставок, учреждений дополнительного образования и др. (1003 03). (по классификатору видов разрешенного использования, ППИМ от 25.05.2011 № 228-ПП); Общая площадь объекта - 13 400 кв.м
Оценка:	159 877 000 руб.
Стартовые условия проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка:	159 877 000 руб. – начальный размер стоимости права на заключение договора аренды; 80 000 000 руб. – задаток для участия в торгах; 2 000 000 руб. – шаг аукциона; 5 лет 11 мес. 28 дн. – срок действия договора аренды земельного участка
Публичные слушания:	Положительные, протокол п/с от 27.02.2009 №2/2009
Рабочая группа, ГЗК:	Одобен на ГЗК от 08.09.2011 № 37 п.10, РГ ГЗК от 01.10.2012 № 48 п.1.1.9, РГ ГЗК от 30.09.2013 № 49 п.53
Проект решения ГЗК:	Одобрить реализацию земельного участка по адресу: Нижегородская ул., вл. 76 площадью 0,384 га на торгах для строительства объекта размещения досуговых и клубных организаций, объекта размещения зрелищных организаций, объекта размещения учреждений и организаций просвещения, в т.ч. публичных библиотек, музеев, выставок, учреждений дополнительного образования и др. Префектуре ЮВАО в 30-дневный срок обеспечить освобождение земельного участка от сетчатого забора. Департаменту городского имущества города Москвы в 10-дневный срок после выполнения п. выпустить распорядительный документ со стартовыми условиями и представить в Департамент города Москвы по конкурентной политике. Департаменту города Москвы по конкурентной политике в 7-дневный срок после выполнения п. опубликовать объявление о торгах.

http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php

Аналог 3
<http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.p> x Объявленные торги

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Рекомендуемые узлы Коллекция веб-фрагм... Банк АВААНГАРД

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ

ДОКУМЕНТЫ
 КОНТАКТЫ
 ЭЛЕКТРОННАЯ ПРИЕМНАЯ
 ЗАКУПКИ ПО 223-ФЗ
 ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ
 ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ
 ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ
 ЗАПИСЬ НА ПРИЕМ
 ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ
 ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ПРОГРАММЫ ГОРОДА МОСКВЫ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПОРТАЛ МЭРА И ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ
 MOS.RU

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
 города Москвы

ЮАО Москва, г.Москва, 5-й Донской проезд, около вл.19

Отобразить на карте
 Подробнее на инвестпортале
 Назначение: **Гостиницы**
 Предмет торгов: **Право на заключение договора аренды земельного участка**
 Вид торгов: **Земельные торги**
 Статус торгов: **Прием заявок**
 Форма торгов: **Открытый аукцион**
 Начальная цена, руб: **327 959 000,00**
 Размер задатка, руб: **200 000 000,00**

Площадь земельного участка, га: **0.9**
 Расстояние от центра: **5766**

Прием заявок: **09.09.2014 - 16.02.2015**
 Отбор участников: **19.02.2015**
 Проведение торгов: **19.02.2015**
 Подведение итогов: **19.02.2015**

Лотовая документация (09.09.2014): [Скачать](#)
 Экспликация (09.09.2014): [Скачать](#)
 Извещение о торгах (25.11.2014): [Скачать](#)
 Сообщение о продлении заявочной кампании (25.11.2014): [Скачать](#)

5-й Донской проезд, около вл.19 (ЮАО)

Площадь земельного участка:	0,907 га
Обследование Госинспекции:	Земельный участок разделен бетонным забором на две части. Первая часть участка площадью около 6500 кв.м частично огорожена металлическим забором. Доступ на участок ограничен и охраняется. Пропускной режим осуществляет ГОУ СПО "Политехнический колледж №31", которое использует данный участок для обучения водителей. Участок имеет асфальтовое покрытие, а также искусственную возвышенность. Вторая часть земельного участка площадью около 2570 кв.м огорожена бетонным забором, не используется, не охраняется, доступ свободный. На участке расположена деревянная постройка общей площадью 3 кв.м, подпорная стена из бетона длиной 10 м, шириной 0,4 м и высотой до 0,7 м, а также имеются зеленые насаждения.
Кадастровый номер:	77-05-0001010-3529 участки размещения торгово-бытовых объектов - объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6)
ГПЗУ:	№RU77-128000-011989 Участки размещения торгово-бытовых объектов (1004); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07) (гостиница) (по классификатору видов разрешенного использования, ППМ от 25.05.2011 № 228-ПП); Общая площадь объекта – 18880 кв.м, в т.ч. наземная – 16270 кв.м, подземная – 2610 кв.м
Оценка:	327 959 000 руб.
Стартовые условия проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка:	327 959 000 руб. – начальный размер стоимости права на заключение договора аренды; 200 000 000 руб. – задаток для участия в торгах; 3 500 000 руб. – шаг аукциона; 5 лет 11 мес. 28 дн. – срок действия договора аренды земельного участка
Публичные слушания:	П/с не требуются. В соответствии с Законом города Москвы от 05.05.2010 №17 "О Генеральном плане г.Москвы" рассматриваемый участок расположен в зоне реорганизации преимущественно в составе застроенных территорий в границах многофункциональной общественной зоны.
Рабочая группа ГЗК:	Одобрен на РГ ГЗК от 16.05.2014 №27 п.103
Проект решения ГЗК:	Одобрить реализацию земельного участка по адресу: 5-й Донской проезд, около вл.19 (ЮАО) площадью 0,907 га на торгах для строительства объекта размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (гостиница). Префектуре ЮАО в 30-дневный срок обеспечить освобождение земельного участка от металлического забора, охраняемой территории ГОУ СПО "Политехнический колледж №31" для обучения автовождению, бетонного забора, деревянной постройки. Департаменту городского имущества города Москвы в 14-дневный срок после выполнения п. выпустить распорядительный документ со стартовыми условиями и представить в Департамент города Москвы по конкурентной политике. Департаменту города Москвы по конкурентной политике в 7-дневный срок после выполнения п. опубликовать объявление о торгах.

<http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php>

Матрица продаж:

Характеристика	Оцениваемый объект	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3
Местоположение	Г. Москва	Г. Москва	Г. Москва	Г. Москва
Округ	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮАО
Адрес	Золоторожский вал, д.11, стр.29	Золоторожский вал, влд.16	ул. Нижегородская, вл. 76	5-й Донской проезд, около вл.19
Удаленность от центра города, км	5	5	6,8	5,766
Станция метрополитена	М. «Площадь Ильича»	М. «Площадь Ильича»	Ближайшее метро М. Волгоградский проспект - 1,9 км М. Авиамоторная -2,1 км М. Римская - 2,6 км	М. Ленинский проспект 0,77 км
Удаленность от станции метро, м.п.	10	10	20-25	10
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Участки размещения административно-деловых объектов	объект размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (гостиница)	для строительства объекта размещения досуговых и клубных организаций, объекта размещения зрелищных организаций, объект размещения учреждений и организаций просвещения, в т.ч. публичных библиотек, музеев, выставок, учреждений дополнительного образования и др.	для строительства объекта размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (гостиница)
Общая площадь, кв. м	1 318	3 000	3 840	9 070
Вид права	Долгосрочная аренда 49 лет	5 лет 11 месяцев и 28 дней, с правом пролонгации для целей эксплуатации объекта	5 лет 11 месяцев и 28 дней, с правом пролонгации для целей эксплуатации объекта	5 лет 11 месяцев и 28 дней, с правом пролонгации для целей эксплуатации объекта
Благоустройство	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Подъезд	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием	дорога с твердым покрытием
Рельеф и планировка	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Условия продажи		предложение	Предложение	предложение
Дата продажи	03.11.2014г.	23.06.2014г.	26.06.2014г.	03.11.2014г.
Цена продажи		156 531 000	159 877 000	327 959 000
Цена за 1 кв.м., руб.		52 177	41 635	36 159
Источник		http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php	http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php	http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php

Объяснение корректировок

Порядок внесения поправок следующий: цена предложения, местоположение, условия продажи, физические поправки. Величина вносимых поправок была получена на основе данных полученных в ходе консультаций со следующими агентствами недвижимости: ЗАО «Статус», «МИЭЛЬ», «МИАН», «РосБизнесКонсалтинг», «РосЖилСервис», «СвятоГрад - недвижимость» и по аналитическим материалам RWAY.RU; «Коллиерз интернешнл», <http://www.colliers.ru>, тел. 8(495)258 5151; RRG, тел. 7(495) 981-00-12.

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

В связи с тем, что все объекты выставлены на реализацию в течении 2014 года и значимых колебаний на рынке земельных участков не было выявлено (см. анализ рынка) корректировка не вводилась.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Следует отметить, что мы анализируем рынок предложений на продажу. Среднестатистически считается, что предложения таких объектов от стоимости в продаже отличаются на 5...10 %.

Для справки: При определении корректировки на торг оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» за 2014 год под редакцией Лейфера Л.А. Рекомендуемое значение поправки на торг составляет 8% при продаже аналогичной недвижимости и 7% при аренде.

В настоящем отчете в качестве аналогов были использованы объекты либо проданные (аналог №1) либо выставленной по начальной цене и скидок на уторговывание не предусмотрено.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

ВИД ПРАВА. Объект оценки - земельный участок на праве долгосрочной аренды -49 лет. Для объектов аналогов корректировку также не вводим, т.к. на практике обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Удаленность от ближайшей станции метро. Величина корректировки определялась методом парных продаж.

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	АН "Миэль", miel.ru	http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-ofisovmetro-baumanskaya/	http://www.cian.ru/sale/commercial/910611
Контактные данные	(8495) 777-3377 8 (903) 121-04-45	8 968 619-59-68	+7 495 646-35-30
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Ноябрь 2014	Ноябрь 2014	Ноябрь 2014
Станция метро	м. Бауманская	м. Бауманская	м. Бауманская
Местоположение (адрес)	Бакунинская улица, 23/41	Бакунинская улица, 52с1	Бакунинская улица, 69с1
Расстояние от метро	5 м.п.	10 м.п.	15 м.п.
Тип дома	нежилой	нежилой	нежилой
Тип помещения	офисное	офисное	офисное
Этаж	2	2	2
Общая площадь, кв.м	140,0	110,0	125,0
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет
Состояние	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Стоимость, руб.	23 422 000р	17 490 000р	18 900 000
Стоимость, руб./кв.м.	167 300р	159 000р	151 200р.
Стоимость, руб./кв.м с учетом корректировок	167 300р	159 000	151 200р
Корректировка на местоположение	-5,0%		5%

Величина корректировки определена на уровне 1% на каждую 1 минуту пешеходной доступности от ближайшей станции метрополитена.

Объекты аналоги № 1 и № 3 равноудалены от станции метро в пределах 1 км, корректировку не вводим. Аналог № 2 расположен в 20 м.п. Корректировка: -10%.

Удаленность от центра города. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных частях города на разной удаленности от центра города. Оценщик так же внес корректировку на удаленность от центра города.

При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2014 год под редакцией Яскевича Е.Е.

(АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК))
<http://срса.ru/Publications/031/>

Подбор аналогов осуществлялся с использованием остаточного срока прав аренды, приближенного к 49 годам. Также использовались коэффициенты уторгования на базе данных СРД-12,13.

Корреляционно – регрессионные данные:
 ППА = 125 008 * (Расстояние от центра)^{-0,769}
 R2 = 0,452

При определении расстояния объекта оценки и объектов-аналогов от центра города за центр города принят «Нулевой километр автодорог Российской Федерации», расположенный в проезде Воскресенские ворота.

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Г. Москва	Г. Москва	Г. Москва	Г. Москва
Округ	ЮВАО	ЮВАО	СВАО	ЮЗАО
Адрес	Золоторожский вал, д.11, стр.29	Золоторожский вал, влд.16	ул. Нижегородская, вл. 76	5-й Донской проезд, около вл.19
Удаленность от центра города, км	5	5	6,8	5,766
Корректировка		0,0%	26,7%	11,6%

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. Как объект оценки, так и выбранные аналоги, относятся к 7 группе по видам разрешенного использования (Приложение 2 к постановлению Правительства Москвы от 27 ноября 2012 г. N 670-ПП. <http://www.ocenchik.ru/docs/1360-kadastravaya-ocenka0moskva-pos670pp.html>) Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. Корректировка не вводилась.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ. Возможность подъезда ко всем объектам открыта. Корректировка отсутствует.

БЛАГОУСТРОЙСТВО.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. транспортные подъездные пути – 5-15%
2. электроэнергия – 10-20%
3. газоснабжение – 10-25%
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Характеристика	Оцениваемый объект	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3
Коммуникации				
Электричество:	+	+	+	+
Вода:	+	+	+	+
Газ:	+	+	+	+
Канализация:	+	+	+	+

Все объекты имеют равную возможность для подключения к коммуникациям. Корректировка отсутствует.

КОНФИГУРАЦИЯ. Все объекты сравнения имеют конфигурацию приближенную в плане к прямоугольной, как и у объекта оценки, корректировка отсутствует.

РЕЛЬЕФ И ПЛАНИРОВКА. Все объекты сравнения как и объект оценки с равнинным рельефом. Корректировка отсутствует.

ПЛОЩАДЬ.

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. При определении корректировки на общую площадь оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2014 год под редакцией Яскевича Е.Е.

Согласно статьи АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК) авторы к.т.н. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е., ООО «НЦПО», <http://срса.ru/Publications/031/> 3.1. г. Москва. Масштабный эффект для ЗУ офисно - административного назначения.

Использовались предложения по продаже прав собственности для земельных участков коммерческого назначения (офисно-административного).

Удельные стоимости РС сопоставлялись с площадями ЗУ и производился корреляционно – регрессионный анализ (КРА) наличия стохастической связи между РС и Площадью ЗУ. Для наглядности, КРА сделан для всего города, где сильно сказывается влияние местоположения, а также для его отдельных частей, где постепенно влияние местоположения снижается.

Результаты исследований представлены в графическом и табулированном виде.

Рисунок 1. Масштабный эффект (5,8-9,5 км от центра города)

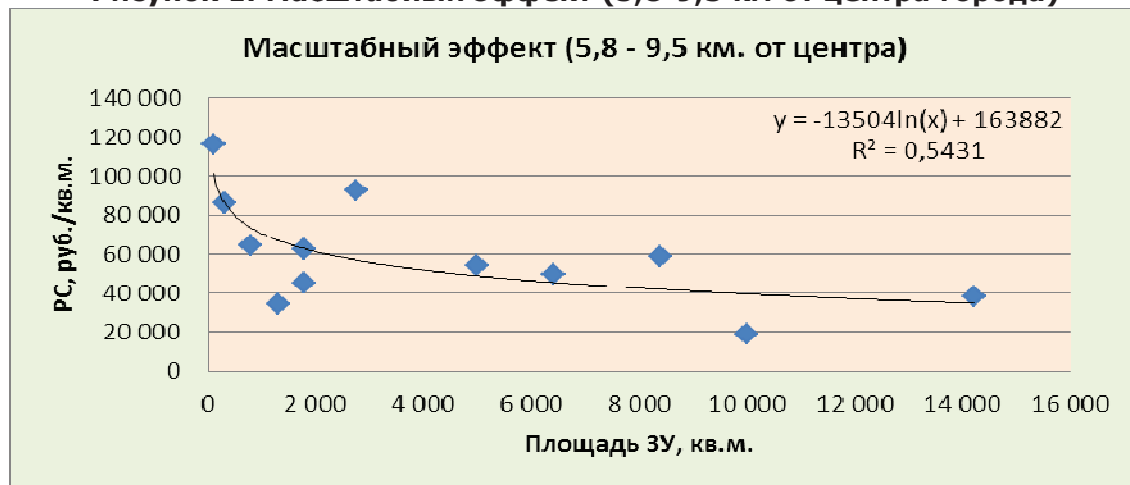


Таблица 1. Сравнительные данные по регрессионным уравнениям

№ варианта	Расстояние от центра, км.	Выборка, шт.	Регрессионное уравнение	R	РС, руб./кв.м.			Соотношение 100/1000	Соотношение 1000/5000	Влияние местоположения
					Стоимость 100 кв.м.	Стоимость 1000 кв.м.	Стоимость 5000 кв.м.			
1	Весь город	35	$PC_k = 399\,238 - 39\,238 * \ln(\text{Площадь ЗУ})$	0,407	218 540	128 191	65 040	1,705	1,971	Очень сильное
2	3,0 - 11,5	17	$PC_k = 130\,111 - 8\,712 * \ln(\text{Площадь ЗУ})$	0,305	89 991	69 931	55 909	1,287	1,251	Сильное
3	5,8 - 9,5	12	$PC_k = 163\,881 - 13\,504 * \ln(\text{Площадь ЗУ})$	0,737	101 693	70 599	48 865	1,440	1,445	Слабое
4	6,0 - 8,3	8	$PC_k = 171\,915 - 13\,410 * \ln(\text{Площадь ЗУ})$	0,842	110 160	79 282	57 699	1,389	1,374	Незначительное

Величина R показывает, что в последнем варианте доверительная вероятность наиболее высокая, однако по величине выборки (8 шт.) можно охарактеризовать этот вариант как недостаточно обоснованным. Для наглядности сопоставления разности расчетных данных по вариантам, в таблице представлены расчеты стоимостей для 100 кв.м., 1000 кв.м. и 5000 кв.м., а также соотношения этих стоимостей (100 / 1000 и 1000/5000). Наименьшие различия показывают расчеты по вариантам 3 и 4 при слабом и незначительном влиянии местоположения ЗУ.

Следовательно, наиболее целесообразно использовать для величин корректировок вариант 3 (5,8 – 9,5 км. от центра), где влияние местоположения слабое и выборка данных достаточно представительная (12 объектов).

Таким образом, для расчета корректировок на масштаб, с учетом того, что и объект оценки и объекты аналоги расположены на расстоянии от центра в диапазоне 5,8-9,5.

Зависимость стоимости объекта от его площади на расстоянии от центра Москвы в диапазоне 5,8-9,5 км. описывается формулой: **$PC_k = 163\,881 - 13\,504 * \ln(\text{Площадь ЗУ})$**

Расчет корректировки:

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь, кв.м.	1 318	3 000	3 840	9 070
	163 881,00	163 881,00	163 881,00	163 881,00
	13 504,00	13 504,00	13 504,00	13 504,00
Ln (Площадь ЗУ)	7,18	8,01	8,25	9,11
РСк	66 870,01	55 763,01	52 429,41	40 822,73
(Co-Ca)/Ca		0,20	0,28	0,64
Корректировка, %		20%	28%	64%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$;

Где K_1, \dots, K_n = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = (1 + |P_i|)$;

$|P_i|$ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем: $dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже.

Корректировка	Сравнимый объект №1	Сравнимый объект №2	Сравнимый объект №3
Цена сравнимого объекта	52 177,00р.	41 635,00р.	36 159,00р.
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	52 177,00р.	41 635,00р.	36 159,00р.
Условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	52 177,00р.	41 635,00р.	36 159,00р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	52 177,00р.	41 635,00р.	36 159,00р.
Функциональное назначение	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	52 177,00р.	41 635,00р.	36 159,00р.
Удаленность от центра города	0,0%	26,7%	11,6%
Скорректированная цена	52 177,00р.	52 751,55р.	40 353,44р.
Удаленность от ближайшей станции метро	0,0%	-10,0%	0,0%
Скорректированная цена	52 177,00р.	47 476,39р.	40 353,44р.
Благоустройство	0%	0%	0%
Скорректированная цена	52 177,00р.	47 476,39р.	40 353,44р.
Площадь	20,0%	28,0%	64,0%
Скорректированная цена	62 612,40р.	60 769,78р.	66 179,65р.
Количество корректировок	1	3	2
Валовая корректировка	1,2000	1,7839	1,8302
Вес	0,8333	0,1869	0,2732
Сумма весов			1,2934
Нормированный вес	64,43%	14,45%	21,12%
Вклад	40 341,76р.	8 779,36р.	13 978,55р.
Расчётная стоимость измерителя	63 099,68р.		
Площадь, кв.м.	1318		
Рыночная стоимость, руб.	83 165 374,27р.		
Рыночная стоимость, округленно, руб.	83 165 000		

По выбранным аналогам стоимость 1 кв.м. должна удовлетворять следующим статистическим требованиям:

1. Количество сходных объектов при проведении оценки в рамках сравнительного подхода к оценке должно быть не менее 3-5.

2. Доля улучшений земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости должна удовлетворять условиям однородности. Для проверки этого условия вычисляются коэффициент вариации $v = s/x$, где

x - выборочное среднее, s - стандартное отклонение, определяемое по формулам:

$$x = \sum x_i / n,$$

$$s^2 = \sum (x_i - x)^2 / n.$$

Здесь x_i - значения наблюдаемой случайной величины (например, стоимость 1 кв.м.), n - число наблюдений в выборке.

Допустимое значение для коэффициента вариации - меньше 30%.

3. Должно удовлетворяться условие нормальности распределения. Для проверки этого условия вычисляют коэффициенты асимметрии А и эксцесса Е.

Асимметрия – это свойство распределения выборки, которое характеризует несимметричность распределения случайной величины. На практике симметричные распределения

встречаются редко и чтобы выявить и оценить степень асимметрии, вводят следующую меру:

$$A = \frac{\sum (x_i - x)^3 / n}{s^3}.$$

Асимметрия бывает положительной и отрицательной. Положительная сдвигается влево, а отрицательная – вправо.

Экссесс – это мера крутости кривой распределения. Кривая распределения может быть островершинной, плосковершинной, средне вершинной. Эти моменты составляют набор особенностей распределения при анализе данных. Для нормального распределения $A=0$, $E=0$. Таким образом, близость к нормальному распределению проверяется близостью к нулю асимметрии и эксцесса. Для этого используются критерии $-3 < A < 3$, $E < 3$.

Экссесс равен:

$$E = \frac{\sum (x_i - x)^4 / n}{s^4} - 3.$$

4. При использовании метода доля стоимости улучшений (строений) в общей стоимости должна лежать внутри диапазона по объектам – аналогам. Диапазон различий по отобранным объектам не должен превышать 30%.

Статистическая проверка условий однородности выборки и нормальности распределения исходного списка осуществляется в нижеприведенной таблице. В качестве анализируемой величины используется цена аналога за 1 га (1 кв.м.) в руб.

Проверка условий однородности и нормальности

№	Описание	Стоимость 1 кв.м., руб.	Исходная выборка, x_i , руб. за кв.м.	$(x_i - x)^2$	Стандартное отклонение	Вариация	Доверительный интервал (верхняя граница)	Доверительный интервал (нижняя граница)	$(x_i - x)^3$
1	Аналог 1	62 612,40	62,612	0,330					- 0,190
2	Аналог 2	60 769,78	60,770	5,843					- 4,124
3	Аналог 3	66 179,65	66,180	8,956					26,802
	Значение	3	63,187	5,043	2,246	0,036	56,450	69,924	4,16287
	Формула		x - среднее	E_2 - 2-й момент	$s = (E_2)^{1/2}$ - с.к.о.	$v = s/x$	$x - 3s$	$x + 3s$	E_3 - 3-й момент
	Проверяемое условие					$v < 0,3$			
	Выполнение условия					Да			

Продолжение

№	Описание	Ассиметрия А	$(x_i - x)^4$	Экссесс Е	Минимум x_i	Максимум x_i	Диапазон различий D	Диапазон различий D к среднему x
1	Аналог 1		0,11					
2	Аналог 2		34,14					
3	Аналог 3		80,21					
	Значение	0,368	38,153	1,500	60,770	66,180	5,410	0,086
	Формула	$A = E_3/s^3$	E_4 - 4-й момент	$E = E_4/s^4 - 3$	min x_i	max x_i	max x_i - min x_i	D/x
	Проверяемое условие	$-3 < A < 3$		$E < 3$				D/x < 0,3
	Выполнение условия	ИСТИНА		Да				Да

Расчет таких параметров как коэффициент вариации (0,036) и полученный диапазон различий к среднему (0,086) показывает, что несмотря на значительные корректировки для некоторых аналогов, итоговый результат может быть использован в дальнейших расчетах и лишь еще раз подчеркивает специфику Московского рынка недвижимости.

ВЫВОДЫ:

Стоимость объекта, определяемая в рамках затратного подхода, складывается из остаточной стоимости замещения (стоимости замещения с учетом физического износа и устареваний и ПП) и стоимости прав аренды земельного участка включая НДС 18% по состоянию на 03.11.2014г. и составляет:

644 665 000 руб.

(Шестьсот сорок четыре тысячи шестьсот шестьдесят пять рублей)

Показатель	Величина
Остаточная стоимость замещения с учетом совокупного износа и устареваний, руб.	561 500 000
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	83 165 000
Стоимость, определенная в рамках затратного подхода, руб.	644 665 000

ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), 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.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы.

Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций. Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энерговооруженности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- местоположение и окружение: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось;

- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр. Поправки на материал стен не требовалось, поскольку для объектов, построенных в пошлые годы, цена практически не зависит от материала стен, в чем частично можно убедиться в частности из представленных ниже аналогов. Кроме того, материал стен опосредованно учтен в показателе износа, поскольку темп износа фундаментов, стен и кровли зависит от материалов, из которых они изготовлены.

- Объем СМР – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие из разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в

сети Интернет (<http://realty.dmir.ru/>; <http://www.cian.ru/>; <http://www.realto.ru/> и др.); в периодических изданиях о недвижимости («Из рук в руки», «Все для Вас», авито и др.). Так же оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиск информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги для проведения расчетов. В качестве основного критерия отбора учитывалась сопоставимость по следующим ценообразующим факторам: объект и аналоги должны быть по своим конструктивным особенностям - отдельно стоящее здание на земельном участке с соответствующим набором элементов благоустройства соответствующим офисам класса В+ , местоположение, общая площадь, наличие отдельного входа, состояние помещений и др.

Аналог 1

zdanie.info/2385/2400/object/4447

Часто посещаемые Начальная страница <http://www.nikvrn.ru/s...>

коммерческая недвижимость

ПРОДАЖА ОФИСНОГО ЗДАНИЯ, УЛ.СТАРОАЛЕКСЕЕВСКАЯ ЛОТ 4447

О проекте Помощь Реклама

ПРОДАЖА АРЕНДА

ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ

- ПРОДАЖА ЗДАНИЙ
- ПРОДАЖА ОФИСОВ
- ПРОДАЖА МАГАЗИНОВ
- ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ
- ПРОДАЖА СКЛАДОВ
- АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
- ИНВЕСТИКОНТРАКТЫ-УЧАСТКИ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РЕГИОНАХ

- НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

КАТАЛОГИ БЦ И ТЦ

- БИЗНЕС ЦЕНТРЫ МОСКВЫ И РФ
- ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ И РФ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

Площадь и цена

Площадь: 2500 кв.м

Цена объекта: 10 000 000 USD

Цена за кв.м.: 4 000 USD

Логин: регистрация Пароль: забыли? Войти


ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ЛУЧШИХ МИРОВЫХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

СБЕРБАНК Всегда рядом

Получить кредит на покупку и под залог объектов коммерческой недвижимости Аккредитивы при сделках с недвижимостью

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012

Фото объекта, описание, поэтажные планы



zdanie.info/2385/2400/object/4447

Часто посещаемые Начальная страница <http://www.nikvrn.ru/s...>

ОПЛАТА

VISA MasterCard Яндекс ДЕНЬГИ WebMoney

RBK QIWI MOBILE ЭЛЕМЕНТ Электронет

ЕВРОСЕТЬ СВЯЗНОЙ Альфа Банк ВТБ24

Список доступных видов оплаты

Перейти к оплате »

По вопросам размещения на сайте информации (объекты недвижимости, рекламные баннеры и др.) обращайтесь: по телефонам в Москве: (495)988-52-07 и (903)187-76-77

- По электронной почте
- Через форму обратной связи

РАССРОЧКА БЕЗ % ДО 3 ЛЕТ

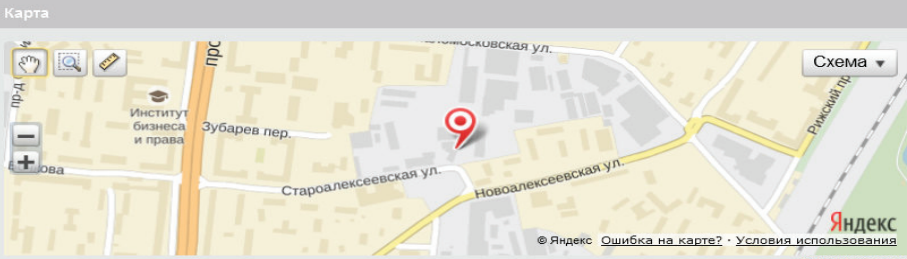
Рассрочка предоставляется банком ЗАО ВТБ24 Генеральная лицензия Банка России №1623 Подробные условия на сайте www.hals-development.ru

ГАС (495) 725 55 55

Здание.info рекламный информационный

Продается офисное здание на ул.Староалексеевская, в 7 минутах пешком от м.Алексеевская. Площадь здания 2500 кв.м. 3 этажа. Вентилируемый фасад. Офисная отделка. Холодная вода, канализация, свое отопление (центральное через год). Наземная парковка на 40 мест. Площади в здании сданы в аренду.

Карта



© Яндекс Ошибка на карте? Условия использования [развернуть карту](#)

Контактная информация

Предложение от компании: ОАО "МОСБЫТРЕМСТРОЙ"

Статус: Собственник объекта

Контактное лицо: Степан

Телефон: 8 (903) 005-92-46

Добавить в личный кабинет

Переслать по E-mail

Распечатать

ЗАПРОСИТЬ

<http://zdanie.info/2385/2400/object/4447>

Аналог 2

zдание.info/2385/2400/object/6167

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...

коммерческая недвижимость

ПРОДАЖА ОСЗ – 1-Я ЛИНИЯ ЛЕНИНСКОГО ПРОСПЕКТА **ЛОТ 6167**

О проекте Помощь Реклама

контакты

ПРОДАЖА **АРЕНДА**

ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ

- ПРОДАЖА ЗДАНИЙ
- ПРОДАЖА ОФИСОВ
- ПРОДАЖА МАГАЗИНОВ
- ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ
- ПРОДАЖА СКЛАДОВ
- АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
- ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УЧАСТКИ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РЕГИОНАХ

- НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

КАТАЛОГИ БЦ И ТЦ

- БИЗНЕС ЦЕНТРЫ МОСКВЫ И РФ
- ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ И РФ

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

Площадь и цена

Площадь: 9991 кв. м

Цена объекта: 40 000 000 USD

Цена за кв. м.: 4 004 USD

Логин: регистрация Пароль: забыли? Войти

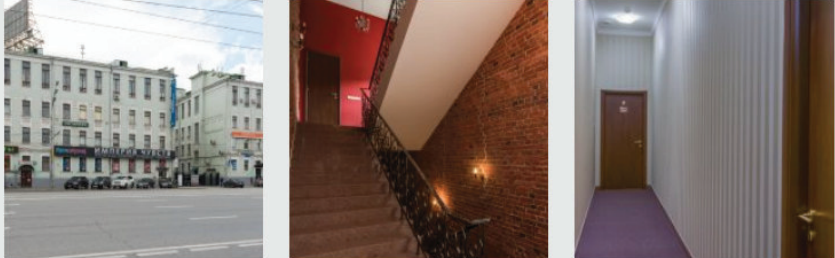
**ИНЖЕНЕРНОЕ
ОБОРУДОВАНИЕ
ЛУЧШИХ МИРОВЫХ
ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ**

СБЕРБАНК Всегда рядом

Получить кредит на покупку и под залог объектов коммерческой недвижимости
Аккредитивы при сделках с недвижимостью

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012

Фото объекта, описание, поэтажные планы



zдание.info/2385/2400/object/6167

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...

ОПЛАТА

VISA MasterCard Яндекс ДЕНЬГИ WebMoney

РБК Money QIWI МОБИЛ ЭЛЕМЕНТ ЭКСПРЕСС

ЕВРОСЕТЬ СВЯЗНОЙ Альфа Банк ВТБ24

Список доступных видов оплаты

Перейти к оплате »

По вопросам размещения на сайте информации (объекты недвижимости, рекламные баннеры и др.) обращайтесь:

по телефонам в Москве:
(495) 988-52-07 и (903) 187-76-77

→ По электронной почте

→ Через форму обратной связи

РАССРОЧКА БЕЗ % ДО 3 ЛЕТ

Рассрочка предоставляется банком ЗАО ВТБ24
Генеральная лицензия Банка России №1623
Подробные условия на сайте www.hals-development.ru


ГАЛС
(495) 725 55 55

Zdanie.info - рекламный-информационный проект по аренде-продаже коммерческой недвижимости в Москве и регионах РФ.

Наиболее полная и достоверная база коммерческой недвижимости: продажа зданий, особняков, помещений, продажа и аренда офисов в Москве, складов, магазинов, гостиниц, ресторанов.

К продаже предлагается здание, расположенное на первой линии домов Ленинского проспекта. Целевое назначение - офисное. Этажность: 4 этажа, чердак. Общая площадь здания по свидетельству составляет 8 138,7 кв. м., по БТИ – 9 991,4 кв. м. включая чердак. В настоящее время здание сдано в аренду на 100%. Общая арендуемая площадь – 5 890 кв. м. Возможность по увеличению арендуемой площади – чердак. Земельный участок площадью – 3 573 кв. м. Долгосрочный договор аренды земельного участка заключен до 13.03.2032г. Мощность электрическая установленная – 496 кВт, единовременная – 390 кВа. Мощность тепловая – 0,65Гкал. Существующие возможности - предпроектная проработка под нежилые помещения (апартаменты). Надстройка мансарды примерно 1852,7 кв. м.

Карта



Контактная информация

Предложение от компании: Kalinka Real Estate Consulting Group **Добавить в личный кабинет**

Статус: Компания по риэлтерским и консалтинговым услугам **Переслать по E-mail**

Контактное лицо: Наталья **Распечатать**

Телефон: 8 (903) 729-62-67 **ЗАПРОСИТЬ коммерческое предложение**

http://zдание.info/2385/2400/object/6167

Аналог 3

← zдание.info/2385/2400/object/2684

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvrn.ru/s...

коммерческая недвижимость

ПРОДАЖА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕГО ЗДАНИЯ В ЗАО МОСКВЫ

ЛОТ 2684

О проекте [Помощь](#) [Реклама](#)

ПРОДАЖА
АРЕНДА

- ☰ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКВЕ
 - ПРОДАЖА ЗДАНИЙ
 - ПРОДАЖА ОФИСОВ
 - ПРОДАЖА МАГАЗИНОВ
 - ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ
 - ПРОДАЖА СКЛАДОВ
 - АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС
 - ИНВЕСТИКОНТРАКТЫ-УЧАСТКИ
- ☰ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В РЕГИОНАХ
 - НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ
- ☰ КАТАЛОГИ БЦ И ТЦ
 - БИЗНЕС ЦЕНТРЫ МОСКВЫ И РФ
 - ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ МОСКВЫ И РФ

+ **РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ**

Площадь и цена Логин: Пароль: [Войти](#)

Площадь:

Цена объекта:

Цена за кв.м.:

Получить кредит на покупку и под залог объектов коммерческой недвижимости
Аккредитивы при сделках с недвижимостью
ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012

Фото объекта, описание, поэтажные планы

← zдание.info/2385/2400/object/2684

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvrn.ru/s...

☰ ОПЛАТА

Список доступных видов оплаты

Перейти к оплате »

По вопросам размещения на сайте информации (объекты недвижимости, рекламные баннеры и др.) обращайтесь: **по телефонам в Москве: (495)988-52-07 и (903)187-76-77**

➔ По электронной почте

➔ Через форму обратной связи

Zdanie.info - рекламно-информационный проект по аренде-продаже коммерческой недвижимости в Москве и регионах РФ.

Наиболее полная и достоверная база коммерческой недвижимости: продажа зданий, особняков, помещений, продажа и аренда офисов в Москве, складов, магазинов, гостиниц, ресторанов.

Подробнее...

Собственник продает отдельно стоящее здание в ЗАО Москвы, Береговой проезд, д. 2, стр. 3. ОСЗ расположено в 15 минутах от станции метро Филы. Поблизости расположена ТТК, Москва-Сити. Здание состоит из 2 этажей, мансарды и подземного этажа. Подземный этаж - 670 кв. м. 1 этаж - 685 кв. м. 2 этаж - 660 кв. м. Мансарда - 300 кв. м. Общая площадь всего здания 2 315 кв. м. Здание 1978 года постройки находится в отличном состоянии. В 2006 - 2012 году собственником были проведены комплексные меры по реконструкции: здание обрело современный фасад, новые инженерные коммуникации, современные стеклопакеты, систему кондиционирования, магнитных замков, видеонаблюдения и охраны. На крыше второго этажа возведена мансарда с панорамным остеклением. К зданию прилегает огороженный участок земли площадью в 936 кв.м. на 30 машиномест. Здание полностью готово к эксплуатации. Этажи разделены на удобные для сдачи офисные помещения площадью от 8 до 96 кв.м.

Карта

© Яндекс [Ошибка на карте?](#) [Условия использования](#)

[развернуть карту](#)

Контактная информация

Предложение от компании:	<input type="text" value="ЗАО 'Сип Интернзшнл'"/>	Добавить в личный кабинет
Статус:	<input type="text" value="Собственник объекта"/>	Переслать по E-mail
Контактное лицо:	<input type="text" value="Вахтанг Сургуладзе"/>	Распечатать
Телефон:	<input type="text" value="8(495)727-39-20 доб.112; 8(915)240-07-30"/>	ЗАПРОСИТЬ

<http://zдание.info/2385/2400/object/2684>

Матрица продаж:

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3
Местоположение	Г. Москва	Г. Москва	Г. Москва	Г. Москва
Округ	ЮВАО			ЗАО
Адрес	Ул. Золотожский вал, д.11, стр.29	ул.Староалексеевская, в 7 минутах пешком о м.Алексеевская.	на первой линии домов Ленинского проспекта.	Береговой проезд, д. 2, стр. 3. ОСЗ расположено в 15 минутах от станции метро Фили. Поблизости расположена ТТК, Москва-Сити.
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное
Класс	В+	В+	В+	В+
Конструктивное решение	Отдельно стоящее 4-х этажное с подвалом и техническим этажем	Отдельно стоящее 3 этажа.	Этажность: 4 этажа, чердак.	Здание состоит из 2 этажей, мансарды и подземного этажа. Подземный этаж - 670 кв. м. 1 этаж - 685 кв. м. 2 этаж - 660 кв.м. Мансарда - 300 кв. м. Общая площадь всего здания 2 315 кв. м.
Группа капитальности	1	1	1	1
Благоустройство	Огороженная территория, охрана, паркинг на 41 м/м	паркинг на 40 м/м	Земельный участок площадью – 3 573 кв.м. Долгосрочный договор аренды земельного участка заключен до 13.03.2032г.	огороженный участок земли площадью в 936 кв.м. на 30 машиномест
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Балл состояния конструктивных элементов (5)	5	5	5	5
Инженерные системы	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций	Весь набор необходимых инженерных коммуникаций
Условия продажи	рыночные	предложение	предложение	предложение
Дата продажи	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.	03.11.2014г.
Цена продажи, руб.	?	419 627 000	1 678 508 000	367 629 760
Площадь, кв.м.	5273,5	2500	9 991,4	2315
Цена 1 кв.м.		167 851	167 995	158 803
Источник информации		http://zдание.info/2385/2400/object/4447	http://zдание.info/2385/2400/object/6167	http://zдание.info/2385/2400/object/2684

Объяснение корректировок

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

Объекты-аналоги предлагаются к продаже практически в одно и тоже время. Корректировка отсутствует.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ.

http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf - Windows Internet Explorer

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

История

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

РСО Русская Служба Оценки

Показатель	Значение
Верхняя граница	0,143
Медиана	0,120
Стандартное отклонение	0,085
Размах	0,450

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 4. Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

Полученные результаты, с одной стороны, подтверждают выводы, сделанные ранее. Например, скидки по аренде несколько меньше соответствующих скидок при сделках купли-продажи. Аналогичная картина наблюдалась и в предыдущем исследовании.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Объект оценки расположен в промзоне района Лефортово (на юго-востоке г. Москвы), аналоги, соответствующие объекту оценки по своим конструктивным и физическим характеристикам расположены в различных по инвестиционной привлекательности районах и имеющие отличающееся друг от друга качество местоположение: удаленность объектов от ТТК и метро.

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3
Местоположение	Г. Москва	Г. Москва	Г. Москва	Г. Москва
Округ	ЮВАО	СВАО	ЮАО	ЗАО
Район	Лефортово	Алексеевский	Донской, М. Шаболовская - 0,5 км	Филевский парк
Адрес	Ул. Золотожский вал, д.11, стр.29	ул.Староалексеевская, в 7 минутах пешком от м.Алексеевская.	на первой линии домов Ленинского проспекта.	Береговой проезд, д. 2, стр. 3. ОСЗ расположено в 15 минутах от станции метро Фили. Пoblности расположена ТТК, Москва-Сити.
Удаленность от ближайшей станции метро, м.п.	10	7	6	15
Удаленность от центра города, км	5	6,33	4	7

Удаленность от ближайшей станции метро. Величина корректировки определялась методом парных продаж.

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	АН "Миэль", miel.ru	http://realty.dmir.ru/msk/sale/prodazha-ofisovmetro-baumanskaya/	http://www.cian.ru/sale/commercial/910611
Контактные данные	(8495) 777-3377 8 (903) 121-04-45	8 968 619-59-68	+7 495 646-35-30
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Ноябрь 2014	Ноябрь 2014	Ноябрь 2014
Станция метро	м. Бауманская	м. Бауманская	м. Бауманская
Местоположение (адрес)	Бакунинская улица, 23/41	Бакунинская улица, 52с1	Бакунинская улица, 69с1
Расстояние от метро	5 м.п.	10 м.п.	15 м.п.
Тип дома	нежилой	нежилой	нежилой
Тип помещения	офисное	офисное	офисное

Этаж	2	2	2
Общая площадь, кв.м	140,0	110,0	125,0
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет
Состояние	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Стоимость, руб.	23 422 000р	17 490 000р	18 900 000
Стоимость, руб./кв.м.	167 300р	159 000р	151 200р.
Стоимость, руб./кв.м с учетом корректировок	167 300р	159 000	151 200р
Корректировка на местоположение	-5,0%		5%

Величина корректировки определена на уровне 1% на каждую 1 минуту пешеходной доступности от ближайшей станции метрополитена.

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3
Удаленность от ближайшей станции метро, м.п.	10	7	6	15
Корректировка, %		-3%	-4%	+5%

Удаленность от центра города. Оценщик так же внес корректировку на удаленность от центра города. При определении корректировки на удаленность от центра города оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2014 год под редакцией Яскевича Е.Е. Зависимость стоимости объекта от удаленности от центра города описывается уравнением $y = 0,8758x^2 - 22,879x + 246,93$. При определении расстояния объекта оценки и объектов-аналогов от центра города за центр города принят «Нулевой километр автодорог Российской Федерации», расположенный в проезде Воскресенские ворота.

Характеристика	Объект оценки	Сравнимый объект № 1	Сравнимый объект № 2	Сравнимый объект № 3
Удаленность от центра города, км	5	6,33	4	7
$y = 0,8758x^2 - 22,879x + 246,93$	154,34	137,0843326	169,3548	129,5652
Корректировка: (Co-Ca)/Ca		0,13	-0,09	0,19
Корректировка, %		13%	-9%	19%

КОРРЕКТИРОВКА НА ГРУППУ КАПИТАЛЬНОСТИ.

Все объекты 1 группы капитальности – корректировка не вводилась.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. Аналоги как и объект оценки относятся к офисным зданиям класса В+. Корректировка не вводилась.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

Техническое состояние и качество отделки определено по 5-и бальной системе в соответствии со шкалой определения физического износа короткоживущих элементов.

Техническое состояние	Физический износ, %	Балл состояния
Хорошее	0 - 20	5
Удовлетворительное	21 - 40	4
Неудовлетворительное	41 - 60	3
Ветхое	61 - 80	2
Под снос	81 - 100	1

Все объекты в хорошем состоянии, корректировка не вводилась.

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ.

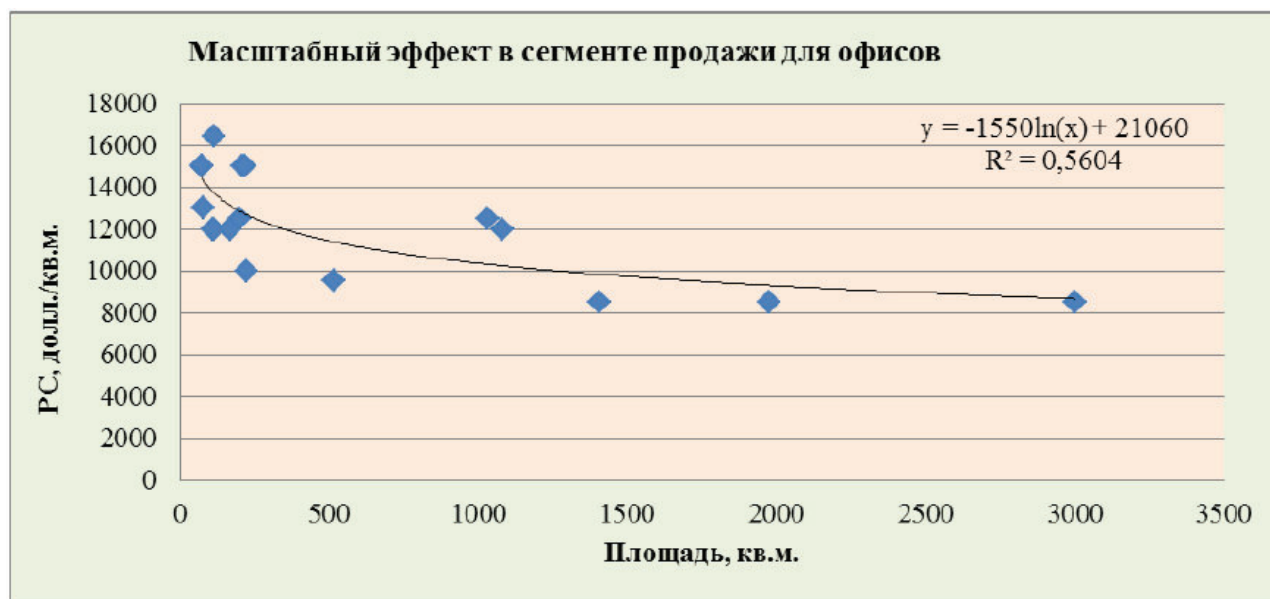
Все объекты отдельно стоящие здания. Корректировка не вводилась.

ПЛОЩАДЬ. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. При определении корректировки на общую площадь оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2014 год под редакцией Яскевича Е.Е.

к.т.н. Яскевич Е.Е., Яскевич А.Е., ООО «НЦПО» - «ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Зависимость стоимости объекта от его общей площади описывается уравнением

$$PC_k = 21060 - 1550 * \ln(\text{Площадь})$$



<http://срса.ru/Publications/032/rrem.pdf>

Параметры корректировок	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м.	5273,5	2500	9 991,40	2315
	21 060,00	21 060,00	21 060,00	21 060,00
	1 550,00	1 550,00	1 550,00	1 550,00
Ln (Площадь ЗУ)	8,57	7,82	9,21	7,75
РСк	7 775,80	8 932,73	6 785,31	9 051,89
(Co-Ca)/Ca		- 0,13	0,15	- 0,14
Корректировка, %		-13%	15%	-14%

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$;

Где K_1, \dots, K_n = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = (1 + |P_i|)$;

$|P_i|$ = абсолютное значение i-той поправки;

ЦА – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

ВК = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ = \sim dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем: $dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует выбрать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицы ниже.

Корректировка	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №5
Цена сравнимого объекта	167 851,00р.	167 995,00р.	158 803,00р.
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	167 851,00р.	167 995,00р.	158 803,00р.
Условия продажи	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена	142 673,35р.	142 795,75р.	134 982,55р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	142 673,35р.	142 795,75р.	134 982,55р.
Удаленность от ближайшей станции метро	-3,0%	-4,0%	5,0%
Скорректированная цена	138 393,15р.	137 083,92р.	141 731,68р.
Удаленность от центра города	13,0%	-9,0%	19,0%
Скорректированная цена	156 384,26р.	124 746,37р.	168 660,70р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	156 384,26р.	124 746,37р.	168 660,70р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	156 384,26р.	124 746,37р.	168 660,70р.
Качество отделки	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	156 384,26р.	124 746,37р.	168 660,70р.
Площадь	-13%	15%	-14%
Скорректированная цена	136 054,31р.	143 458,32р.	145 048,20р.
Количество корректировок	4	4	4
Валовая корректировка	1,5125	1,4992	1,6381
Вес	0,1653	0,1668	0,1526
Сумма весов			0,4847
Нормированный вес	34,10%	34,41%	31,49%
Вклад	46 400,16р.	49 359,35р.	45 674,37р.
Расчётная стоимость измерителя.	141 433,88р.		
Площадь, кв.м.	5273,5		
Стоимость объекта, руб. округленно	745 851 581,88р.		
Рыночная стоимость округленно. Руб.	745 852 000		

Проверка однородности

№	Описание	Стоимость 1 кв.м., руб.	Исходная выборка, xi, тыс. руб. за кв.м.	(xi-x)2	Стандартное отклонение	Вариация	Доверительный интервал (верхняя граница)	Доверительный интервал (нижняя граница)	(xi-x)3
1	Аналог 1	136 054,31	136,054	29,874					-
2	Аналог 2	143 458,32	143,458	3,757					163,281
3	Аналог 3	145 048,20	145,048	12,448					43,920
	Значение	3	141,520	15,360	3,919	0,028	129,763	153,277	-37,35953
	Формула		x - среднее	E2 - 2-й момент	$s=(E2)^{1/2}$ -с.к.о.	$v=s/x$	$x-3s$	$x+3s$	E3 - 3-й момент
	Проверяемое условие					$v<0,3$			
	Выполнение условия					Да			

Продолжение

№	Описание	Ассиметрия A	(xi-x)4	Экссесс E	Минимум xi	Максимум xi	Диапазон различий D	Диапазон различий D к среднему x
1	Аналог 1		892,44					
2	Аналог 2		14,12					
3	Аналог 3		154,96					
	Значение	-0,621	353,838	1,500	136,054	145,048	8,994	0,064
	Формула	$A=E3/s^3$	E4 - 4-й момент	$E=E4/s^4-3$	min xi	max xi	max xi-min xi	D/x
	Проверяемое условие	$-3<A<3$		$E<3$				$D/x<0,3$
	Выполнение условия	ИСТИНА		Да				Да

ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость имущества определенная **по сравнительному подходу** по состоянию на 03 ноября 2014 года составляет:

745 852 000 руб.

(Семьсот сорок пять миллионов восемьсот пятьдесят две тысячи рублей)

ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования.

Согласно ФСО №1 п. 21 - 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.

Исходя из принципа замещения принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности.

Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Доходы от владения недвижимостью могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости недвижимости, получаемых от продажи этой недвижимости в будущем и/или при ее залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения этого имущества в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

Расчет доходов

При использовании доходного метода оценки недвижимости анализ доходов и расходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.

2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.

3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдо расходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).

5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают или ЧЭД или поток денежных средств после уплаты налогов.

Расчет расходов

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы, или издержки;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных потоков

При использовании данного метода на первом этапе составляется прогноз ожидаемых в будущем доходов от сдачи оцениваемого имущества в аренду за предполагаемый период владения объектом, то есть за время в течении которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости.

Анализ арендных отношений является основой для прогнозирования доходов от недвижимости. Для чего Оценщиком собирается и анализируется вся доступная ретроспективная и текущая информация по арендным договорам.

Период, в течение которого предполагается, что денежный поток станет равномерным или будет характеризоваться стабильным темпом роста, называется прогнозным. Как правило, в практике он принимается равным трем, четырем или пяти годам. Следующий за прогнозным период чаще всего называется постпрогноznым. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и обеспечения качественного управления объектом. После этого прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения им (на границе прогнозного и постпрогноznого периода) – так называемая стоимость реверсии (стоимость перепродажи объекта или остаточная стоимость).

На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия приводятся к текущей стоимости посредством процедуры дисконтирования. Фактически анализ дисконтированного денежного потока предполагает использование операции дисконтирования как способа капитализации ожидаемых будущих доходов с их приведением к текущей стоимости.

Применение метода дисконтированных денежных потоков (ДДП) требует наличия следующей информации:

- ◆ о величине и динамике будущих доходов;
- ◆ о времени (периодичности) получения этих доходов;
- ◆ о величине стоимости актива или изменении стоимости в конце прогнозного периода, определяемого прогнозируемым периодом времени владения активом;
- ◆ о значениях ставок дохода на капиталовложения (ставки дисконтирования, нормы прибыли);
- ◆ об уровне риска, характерного для инвестирования в аналогичные активы.

Прогнозирование будущих доходов осуществляется на основе данных о текущих доходах, ретроспективной информации о доходах, предполагаемых или планируемых капиталовложениях в техническое перевооружение или ремонты, а также учитывает влияние на получение дохода рыночных факторов. В итоге оценщик должен определить тенденции в изменении будущих доходов за рассматриваемый им прогнозный период. Обычно прогноз заключается в определении годового темпа роста (снижения) дохода относительно его текущего значения. Считается, что вероятность ошибки в прогнозе дохода тем более вероятна, чем короче период владения объектом. То же самое относится и к прогнозу предполагаемой цены продажи в конце периода владения (в постпрогнозный период): чем продолжительнее период владения объектом, тем любая ошибка в прогнозе меньше влияет на величину текущей стоимости. Исходя из сложившейся практики оценки, чаще всего продолжительность данного периода (то есть интервала времени, необходимого для стабилизации показателей доходности объекта) принимается в диапазоне от 3 до 5 лет.

В общем виде формула для расчета стоимости объекта оценки на основе метода дисконтированных денежных потоков представлена следующим образом:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI}{(1+i)^t} + \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где V – стоимость объекта, руб.;

NOI – величина ожидаемого чистого операционного годового дохода.

i – ставка дисконтирования;

FV – цена перепродажи недвижимости в конце периода владения объектом (стоимость реверсии);

n – период владения объектом;

t – номер платежного периода.

Таким образом, стоимость недвижимости определяется как сумма текущих стоимостей доходов за каждый период и текущей стоимости реверсии, рассчитанных по соответствующей ставке (ставке дисконтирования).

По аналогии с коэффициентом капитализации, ставка дисконтирования i по своей сути является нормой отдачи на инвестиции, то есть эта величина характеризует доходность вложения финансовых ресурсов в недвижимость. Однако, в отличие от коэффициента капитализации учитывает весь совокупный доход (доход на инвестиции и доход от изменения стоимости актива), приводя в соответствие по факторам времени и риска первоначальные инвестиции и ожидаемый экономический эффект.

Ставка дисконтирования – это коэффициент, который используется для определения текущей стоимости ожидаемых в будущем денежных потоков. Ставка дисконтирования является показателем ожидаемой нормы прибыли по доступным альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимыми рисками. Определение значения этой величины представляет собой наиболее сложную проблему процедуры оценки с применением метода ДДП.

В практике оценочной деятельности наиболее популярны следующие три метода расчета ставки дисконтирования:

○ Метод кумулятивного построения. Суть метода заключается в прибавлении к безрисковой ставке дохода процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению.

○ Метод рыночного анализа (иногда его называют методом выделения) считается наиболее корректным методом, так как напрямую учитывает мнение и предпочтения инвесторов посредством их опроса или анализа реальных сделок. Данный метод целесообразно применять, когда во время владения объектом отсутствуют промежуточные капиталовложения, которые приводят к смене знака денежного потока.

○ Метод инвестиционной группы применим, когда привлечение заемного капитала для инвестиций в недвижимость типично, известны среднерыночные условия кредитных соглашений, особенно в отношении доли заемных средств t и ставки процента I_f , а также известны в качестве самостоятельных показателей среднерыночные значения ставок отдачи на собственные средства инвесторов.

Метод прямой капитализации

Основным условием применения метода прямой капитализации является постоянство или незначительное стабильное изменение (рост или снижение) денежного потока в течение продолжительного периода времени.

При использовании данного метода на первом этапе составляется прогноз ожидаемых доходов от сдачи оцениваемого имущества в аренду за единичный период времени (за 1 год) на основе ретроспективных и текущих данных о состоянии рынка недвижимости. Для определения величины чистого операционного дохода арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и обеспечения качественного управления объектом.

Следующим этапом расчета является определение значения ставки капитализации.

Ставка капитализации (коэффициент капитализации) отражает норму доходности, которую желает получить инвестор, вкладывая деньги в объект недвижимости. С математической точки зрения ставка капитализации – это норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости стабильных денежных потоков на определенный момент времени.

В общем случае ставка капитализации, используемая в терминологии оценки недвижимости, формируется из двух составляющих:

- дохода на капитал (ставки дохода на инвестиции, то есть на вложенные денежные средства);
- возврата капитала (процента, выплачиваемого за использование заемными денежными средствами).

Как и любая ставка дохода, ставка капитализации, прежде всего, отражает риски, которым подвергаются средства, вкладываемые в данный актив. Доходы, которые приносит недвижимость, должны удовлетворять двум группам экономических интересов: физические интересы (возможность владения, пользования и распоряжения земельными участками и улучшениями) и финансовые интересы (эксплуатация собственного капитала и привлечение, при необходимости, заемного капитала). В частности, финансовые интересы отражают естественную экономическую ситуацию, когда, например, для приобретения актива в виде недвижимости привлекаются заемные средства.

Основные методы расчета ставки капитализации:

○ Метод кумулятивного построения основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Доход, приносимый объектом недвижимости за период, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной, должен быть достаточным, чтобы возместить затраты на приобретение объекта и обеспечить собственнику доход, учитывающий риски, связанные с владением недвижимостью.

○ Метод анализа рыночных аналогов – расчет ставки капитализации на основе сопоставления цен продажи и доходности аналогичных объектов недвижимости. Данный метод может применяться только в условиях развитого и информативного рынка.

○ Метод связанных инвестиций (по финансовым компонентам) используется, если для приобретения недвижимости привлекается как собственный, так и заемный капитал. Величина ставки капитализации учитывает интересы собственного и заемного капитала.

○ Метод связанных инвестиций (по физическим компонентам) аналогичен методу связанных инвестиций по финансовым компонентам. В этом случае общая ставка капитализации определяется как средневзвешенная величина между ставкой капитализации для земли и ставкой капитализации для улучшений.

○ Метод Инвуда предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции. Этот метод используется для доходов в виде постоянного аннуитета.

○ Метод Хоскольда предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. Приобретая актив с существенно большей доходностью по сравнению с другими возможностями, инвестор осознает риск, которому подвержены его вложения. Чтобы обезопасить возврат своих средств, он формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок (допущение Хоскольда — фонд возмещения формируется по безрисковой ставке).

○ При долевым изменении стоимости норма возврата учитывает частичное возмещение, или компенсацию, первоначальной стоимости с учетом допущения относительно способа компенсации.

Стоимость недвижимости при использовании данного метода рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_o}$$

где V – стоимость объекта, руб.;

NOI – величина ожидаемого чистого операционного годового дохода.

RO – величина ставки капитализации.

При сравнении содержания двух рассмотренных выше методов можно сделать следующий вывод: фактически метод прямой капитализации может рассматриваться как частный случай метода дисконтированных денежных потоков, который соответствует условию равномерности чистого денежного потока как в прогнозном, так и постпрогнозном периодах.

Выбор метода оценки имущества в составе доходного подхода определяется целями и задачами оценки, а также особенностями исходных данных, которыми располагают оценщики.

Обоснование выбора метода оценки в составе доходного подхода

В настоящем отчете в рамках доходного подхода проводится оценка зданий с применением метода дисконтированных денежных потоков. Применение этого метода связано с тем, что доходные и расходные потоки прогнозируются разновеликими в рамках периода прогнозирования.

Вывод: Таким образом, в данном случае для проведения оценки должен быть применен метод дисконтирования.

Анализ доходов и расходов

Расчет арендной платы

В результате анализа рынка, выявлены факты аренды помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Данная арендная ставка является «чистой», то есть предусматривает погашение коммунальных расходов и текущий ремонт за счёт арендатора.

При определении операционных и эксплуатационных расходов оценщик использовал «Сборник рыночных корректировок» за 2014 год под редакцией Яскевича Е.Е. В расчетах в рамках доходного подхода учитывалась разница операционных и эксплуатацион-

ных расходов, т.к. эксплуатационные расходы оплачиваются арендатором. Величина операционных расходов, оплачиваемых арендодателем, составляет 15\$/кв.м в год. Данное значение использовалось оценщиком в расчетах по курсу ЦБ РФ на дату оценки.

Для аналогов эксплуатационные расходы принимаем на уровне 15\$ США или 629 руб./год за 1 кв.м.


Аренднопригодная площадь составляет 4520,1 кв.м. (согласно экспликация здания)

← realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-zolotorozhskiy-val-ulica-69395460/

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...

МОСКВА ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ИПОТЕКА

Сдаю офис, Москва, м. Римская, Золоторожский Вал ул., 32 [показать на карт](#)



19 000 руб./год

S 103.8 м²

M м. Римская, 8 мин. пешком

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Предложение от Собственника! 5 минут пешком от м. Площадь Ильича и Римская. 2-х этажное здание, 1 этаж, офисный блок кабинетной планировки (3 офиса и 1 большой зал), с полноценными окнами и собственным санузлом. Отделка помещения: ковролин, стены обои окрашены в светлые тона, высота потолков 3,20 м. Дополнительные отличия: возможно установка перегородок и кондиционера. Широкий спектр по использованию помещения: офис, шоурум, представительство и т.д. На территории бизнес-центра функционирует кафе с бизнес ланчем, минимаркет, банкомат, терминал приема платежей, стойка с экспресс кофе. Предоставляются: юр. адрес, профессиональные услуги клининга, парковочные места. Помещение освобождается с 06.12.14

[Все фото \(6\)](#)

Ипотечные программы. Более 100 банков.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ
103.8 м² общая площадь

ИНФРАСТРУКТУРА
есть парковка

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
есть интернет

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания	New Life Group
Контактное лицо	Трудилюбова Екатерина
Размещено	04.12.2014

Скажите, что наши объявление на Дмир.ру

+7 (495) 663-33-11

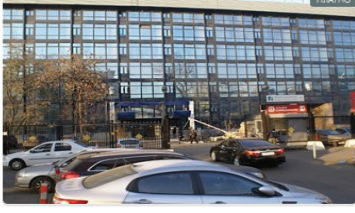
<http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-zolotorozhskiy-val-ulica-69395460/>

← realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-zolotorozhskiy-val-ulica-68799910/

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...

недвижимость > аренда недвижимости в москве > аренда офисов у метро площадь ильича

Сдаю офис, Москва, м. Площадь Ильича, Золоторожский Вал ул., 11С21



2 718 750 руб./месяц

S 2250 м²

M м. Площадь Ильича, 9 мин. пешком

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Местоположение здания: Бизнес центр расположен в районе Лефортово Восточного АО, рядом с ТТК. Здание выходит фасадом на первую линию домов Шоссе Энтузиастов. Станция метро Авиамоторная и Площадь Ильича находятся в пешей доступности, а остановка трамвая и автобусов в непосредственной близости от входа. Удобные подъездные пути благодаря близости к ТТК. Расположение блока: 2-й, 3-й, 4-й, 6-й этажи, предлагаемые метражи: 34 кв.м, 50 кв.м, 60 кв.м, 70 кв.м, 150 кв.м, 280 кв.м, 420 кв.м, 715 кв.м, 1250 кв.м, 2250 кв.м.. Парковка: Стоимость парковки 3500 рублей м.м. в месяц

Дополнительная информация: Презентабельная входная группа, столовая для сотрудников бизнес центра, охраняемая парковка, удобная планировка позволит Вам комфортно заниматься бизнесом в стенах нашего бизнес центра. Круглосуточный режим работы, с возможностью доступа 7 дней в неделю. Возможна аренда архива, склада к офисному помещению, стоимостью 10 000 рублей за кв.м в год вкл. НДС (кабинеты без окон).. Готово к показу!

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОФИСУ
2250 м² общая площадь

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
2250 м² общая площадь

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
нет телефона

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Разместил(а)	Ксения Иванова
Компания	PENNY LANE REALTY (Коммерческий отдел)
Размещено	26.11.2014

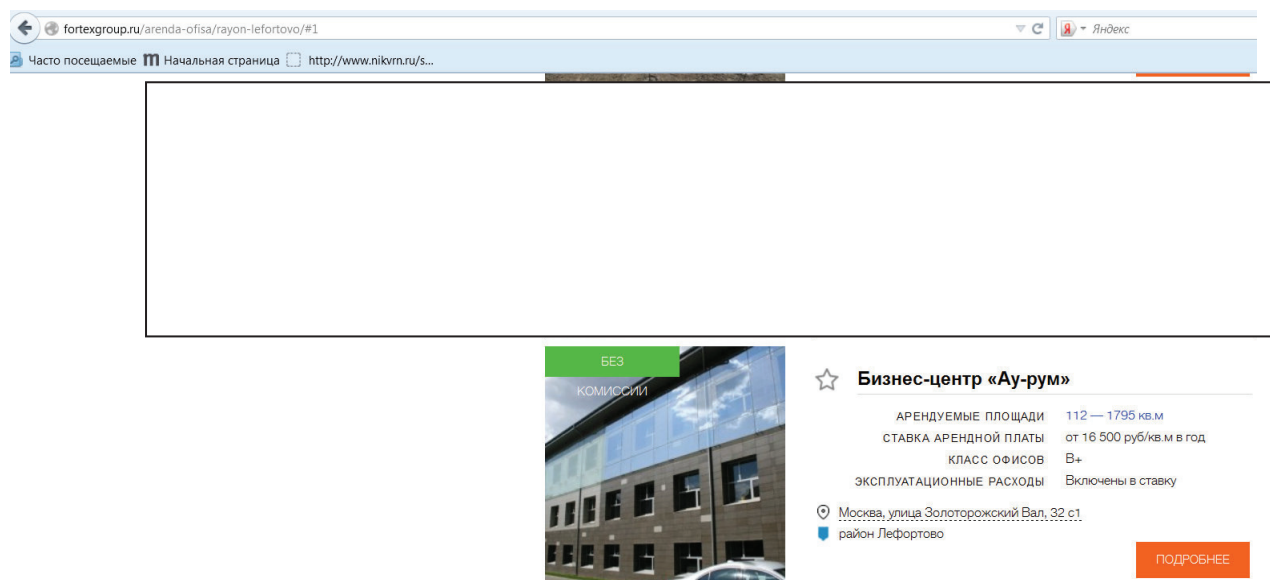
Скажите, что наши объявление на Дмир.ру

+7 (495) 232-42-22

<http://realty.dmir.ru/rent/ofis-moskva-zolotorozhskiy-val-ulica-68799910/>

fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-lefortovo/#1

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvm.ru/s...



Бизнес-центр «Ау-рум»

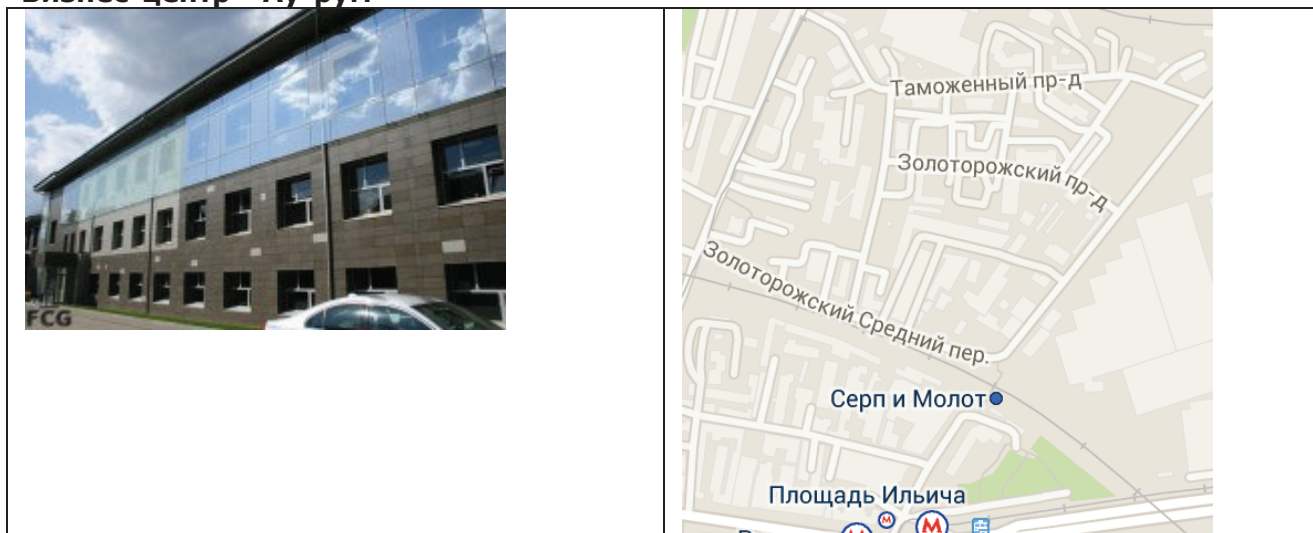
АРЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ 112 — 1795 кв.м
СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ от 16 500 руб/кв.м в год
КЛАСС ОФИСОВ В+
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ Включены в ставку

Москва, улица Золоторожский Вал, 32 с1
район Лефортово

ПОДРОБНЕЕ

<http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-lefortovo/#1>

Бизнес-центр «Ау-рум»



Адрес: Москва, улица Золоторожский Вал, 32 с1

Метро: Площадь Ильича

характеристики бизнес-центра

Местоположение

округ	ЮВАО
район	Лефортово
метро	Площадь Ильича
от метро	3 мин пешком
налоговая инспекция	№ 22
Технические параметры	
класс	В+
этажность	2
общая площадь	950
Инженерные системы	
вентиляция	приточно-вытяжная

кондиционирование	сплит-системы
телекоммуникации	интернет/телефония

Описание бизнес-центра «Ау-рум»

Бизнес-центр «Ау-рум» (Au-Room) расположен по адресу Москва, улица Золоторожский Вал, 32 с1 в районе Лефортово, ЮВАО. До ближайшей от бизнес-центра станции метро - Площадь Ильича - 3 мин пешком. Здание общей площадью 950 кв.м.

В бизнес-центре «Ау-рум» собственник предлагает офисные помещения в диапазоне от 112 до 1795 кв.м.

Преимущества

Качественный бизнес-центр класса В+

Бизнес-центр расположен в 3 мин пешком от метро Площадь Ильича. Удобно клиентам и сотрудникам

Установлены сплит-системы кондиционирования и приточно-вытяжная вентиляция

Бизнес-центр располагает возможностью аренды парковочных мест

Аренда офисов

площадь ставка

[112 кв.м](#) 19 000 руб

[214 кв.м](#) Блок сдан

[214 кв.м](#) Блок сдан

[259 кв.м](#) 18 000 руб

[334 кв.м](#) 16 500 руб

[523 кв.м](#) 17 000 руб

[787 кв.м](#) 18 000 руб

[912 кв.м](#) 17 000 руб

[1 795 кв.м](#) 17 000 руб

+7 (495) 255-09-65

<http://fortexgroup.ru/bc/au-rum/>

03.09.2014 10:58:05

Сдам в аренду офис в Юго-Восточном административном округе Москвы
 Лефортово, Золоторожский Вал, улица

Общая площадь: **111 кв.м.** Вид сделки: **аренда** **Бизнес-класс**
 Цена за кв.м. в год: **17 000 руб.**

Офис 111 м 5 минут пешком от м. Площадь Ильича и Римская. 2-х этажное здание, 1этаж, кабинет свободной планировки. Отделка помещения: ковролин, стены обои окрашены в светлые тона, высота потолков 4м, помещение полностью готово к въезду. Офис осна...


<http://www.rosreal.ru/UVAO/kommercheskaja/arenda/Lefortovo/biznesklass/>

fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-lefortovo/#1

Часто посещаемые Начальная страница http://www.nikvrm.ru/s...

Уточнить метраж и ставку

↑ наверх



Бизнес-центр «Савва»

АРЕНДУЕМЫЕ ПЛОЩАДИ 80 — 1446 кв.м
СТАВКА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ от 17 500 руб./кв.м в год
КЛАСС ОФИСОВ В+
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ Включены в ставку

Москва, Энергетическая улица, 6
район Лефортово

ПОДРОБНЕЕ

http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/rayon-lefortovo/#1



Адрес: Москва, Энергетическая улица, 6

Характеристики бизнес-центра

Местоположение

округ	ЮВАО
район	Лефортово
метро	Авиамоторная
от метро	14 мин пешком
налоговая инспекция	№ 22
Технические параметры	
класс	В+
этажность	6
общая площадь	7000
Инженерные системы	
вентиляция	приточно-вытяжная
кондиционирование	центральное
телекоммуникации	интернет/телефония

описание бизнес-центра «Савва»

Бизнес-центр «Савва» расположен по адресу Москва, Энергетическая улица, 6 в районе Лефортово, ЮВАО. До ближайшей от бизнес-центра станции метро - Авиамоторная - 14 мин пешком. Здание общей площадью 7000 кв.м.

В бизнес-центре «Савва» собственник предлагает офисные помещения в диапазоне от 80 до 1446 кв.м.

Преимущества

Качественный бизнес-центр класса В+

Присутствуют системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
тупность						
Наличие коммуникаций	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии

В качестве информации о сделках с объектами оценщик опирается на публичные оферты, представленные в средствах массовой информации, о продаже объектов недвижимости с указанием существенных условий — цены и характеристик продаваемого имущества. Для более точного определения стоимости объекта оценки учитываются следующие экономические корректировки:

- право собственности;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- время продажи;
- уторговывание.

УТОРГОВЫВАНИЕ В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Однако понижение чаще всего бывает не значительным. В редких случаях, при обнаружении скрытых дефектов, происходит значительное понижение стоимости. При определении корректировки на торг оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости» за 2014 год под редакцией Лейфера Л.А.

Рекомендуемое значение поправки на торг при аренде аналогичной недвижимости 7%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Все объекты, как объект оценки, так и аналоги, расположены в пределах одного района, одной улицы или близлежащих на одном расстоянии от центра города. Корректировка не вводилась.

Корректировка на удаленность на метро рассчитана на стр.94.

Величина корректировки определена на уровне 1% на каждую 1 минуту пешеходной доступности от ближайшей станции метрополитена. Тогда корректировка для аналога № 2: +4%, для аналога № 3: -2%, для аналога № 5: +9%.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ. Корректировка не вводилась.

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ ЗДАНИЯ вносится для учета разницы в стоимости объектов, расположенных в зданиях с различными конструктивными элементами и проектировочными решениями, поскольку срок экономической жизни объекта напрямую связан с его группой капитальности, а, следовательно, определяет срок эксплуатации объекта. Величины данных корректировок вводятся на основе данных сборников УПВС. Корректировка равна 0 %, так как объект оценки и объекты аналоги представляют собой помещения одной группы капитальности и классности.

ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА является важным ценообразующим фактором для офисных и торговых помещений, для индустриальной недвижимости явно выраженной тенденции не выявлено. Корректировка равна 0 %.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

Техническое состояние и качество отделки определено по 5-и бальной системе в соответствии со шкалой определения физического износа короткоживущих элементов.

Техническое состояние	Физический износ, %	Балл состояния
Хорошее	0 – 20	5
Удовлетворительное	21 – 40	4
Неудовлетворительное	41 – 60	3
Ветхое	61 – 80	2
Под снос	81 - 100	1

Корректировка определена из расчета 10% за 1 балл.

КАЧЕСТВО ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ. Все объекты имеют характерную для офисов класса В+ отделку, т.е. качество отделки идентично. Корректировка не вводилась.

БЛАГОУСТРОЙСТВО. Корректировка не вводилась.

ПЛОЩАДЬ. Цена продажи 1 кв.м. зависит от площади объекта. Чаще всего средняя цена 1 кв.м. снижается при увеличении площади помещений, но в сегменте аренды офисной недвижимости, чаще всего отмечается дробление имеющихся к аренде площадей в соответствии с потребностями арендаторов. Корректировка не вводилась.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИЗМЕРИТЕЛЯ.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравнимых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Поскольку объекты с наименьшим количеством корректировок являются наиболее близким аналогом, их достоверность наиболее высока. При увеличении количества корректировок (отличий) достоверность результата снижается. Исходя из теории математической статистики выбрана гиперболическая модель зависимости «вес - количество корректировок», то есть используем формулу: $K = 1/N$; где N – количество корректировок.

По мере увеличения величины корректировок достоверность результата также снижается. Скорректированная цена равна $СЦ = ЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = ЦА * ВК$;

Где K_1, \dots, K_n = коэффициенты корректировки определяемые по формуле $K_i = (1 + |P_i|)$;

$|P_i|$ = абсолютное значение i -той поправки;

$ЦА$ – цена продажи аналога на измеритель (1 кв. метр);

$ВК$ = валовой коэффициент корректировки.

Соответственно, отбросив слагаемые высших порядков, относительная погрешность скорректированной цены составит: $dСЦ \approx dЦА * K_1 * K_2 * \dots * K_n = dЦА * ВК$.

Если цены продаж аналогов определены с равной степенью достоверности, имеем: $dЦА = \text{const}$ или $dСЦ / ВК = \text{const}$.

Тогда для обеспечения наибольшей достоверности в качестве весов следует брать величину $1/ВК$.

Считая, что факторы количество корректировок и размер корректировок являются независимыми, получим: $\text{Вес} = 1/(N * ВК) = 1/(N * K_1 * K_2 * \dots * K_n)$.

Полученные веса должны быть пронормированы (то есть их сумма приведена к единице). Для чего каждый вес следует разделить на сумму весов всех сравнимых объектов.

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицу ниже:

Корректировка	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена сравнимого объекта	18 371,00р.	14 371,00р.	16 371,00р.	16 371,00р.	16 871,00р.
Дата продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	18 371,00р.	14 371,00р.	16 371,00р.	16 371,00р.	16 871,00р.
Условия продажи	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная цена	17 085,03р.	13 365,03р.	15 225,03р.	15 225,03р.	15 690,03р.
Условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	17 085,03р.	13 365,03р.	15 225,03р.	15 225,03р.	15 690,03р.
Удаленность от ближайшей станции метро	0,0%	4,0%	-2,0%	0,0%	9,0%
Скорректированная цена	17 085,03р.	13 899,63р.	14 920,53р.	15 225,03р.	17 102,13р.
Удаленность от центра города	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	17 085,03р.	13 899,63р.	14 920,53р.	15 225,03р.	17 102,13р.
Конструктивное решение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	17 085,03р.	13 899,63р.	14 920,53р.	15 225,03р.	17 102,13р.
Техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	17 085,03р.	13 899,63р.	14 920,53р.	15 225,03р.	17 102,13р.
Качество отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	17 085,03р.	13 899,63р.	14 920,53р.	15 225,03р.	17 102,13р.
Площадь	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	17 085,03р.	13 899,63р.	14 920,53р.	15 225,03р.	17 102,13р.
Количество корректировок	1	2	2	1	2
Валовая корректировка	1,0700	1,1128	1,0914	1,0700	1,1663
Вес	0,9346	0,4493	0,4581	0,9346	0,4287
Сумма весов					3,2053
Нормированный вес	29,16%	14,02%	14,29%	29,16%	13,37%
Вклад	4 981,52р.	1 948,44р.	2 132,56р.	4 439,20р.	2 287,39р.
Расчётная стоимость измерителя, руб. с НДС в год	15 789,10р.				
Расчётная стоимость измерителя, руб. с НДС в год	13 380,59р.				
Расчётная стоимость измерителя, руб. с НДС в месяц	1 115,05р.				

Если говорить о динамике коммерческих условий в объектах класса B+, то по итогам сентября средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте за три квартала снизилась на 3%, с \$525 до \$510 за кв. м в год. Однако стоит отметить, что в рублевом эквиваленте средняя запрашиваемая арендная ставка увеличилась почти на 13%, с 17 800 до 20 100 руб. за кв. м в год.

Расчет затрат и потерь

Определение заполняемости и потерь от не поступления платежей

Для определения величины эффективного валового дохода (ЭВД) потенциальный валовой доход должен быть скорректирован на величину предполагаемой недозагруженности помещений, которая определена на уровне среднерыночной с учетом возможных неплатежей и прочих потерь по арендной плате, за аналогичные помещения в данном регионе. Величина коэффициента загрузки рассчитывалась по формуле:

$$K_z = 1 - (1/n \times T_c/N_a + r_a/100\%),$$

где:

K_z – коэффициент загрузки;

n – период действия договора аренды (в данном случае приняты среднерыночные данные (срок аренды 5 лет), представленные Агентством аренды нежилой недвижимости <http://realty.dmir.ru>);

T_c – средний период (в месяцах), в течение которого ведется поиск потенциальных арендаторов (для оцениваемых помещений данная величина равна 3-6 месяцам, согласно данным риэлтерских фирм г. Москва), используем среднеарифметическую = 4,5 месяцев;

N_a – число арендных периодов в году (12 месяцев);

r_a – величина рисков, учитывающая неплатежи и прочие потери по арендной плате (в данном случае для оцениваемого объекта принята на уровне 3,0 %).

Таким образом, проведя необходимые расчеты, получаем величину предполагаемой загруженности помещений 90% (коэффициент загрузки 0,9).

Данный расчет подтвержден исследованием проведенным компанией:



ILM, 2014
Отдел Исследований
Пресненская наб., 8, стр. 1
БЦ «Город Столиц»
Тел.: + 7 (495) 287 06 00
E-mail: research@ilm.ru

Согласно проведенному анализу по итогам 3 квартала 2014г. доля вакантных площадей класса B+ составила до 10%.

Расчёт затрат на реконструкцию и ремонт

Помещения должны быть сданы в аренду без проведения реконструкции.

Расчет издержек (расходов на содержание)

В сложившейся практике все эксплуатационные расходы несёт арендатор. Затраты собственника на текущий ремонт также, как правило, компенсируются арендатором отдельно. Поэтому эксплуатационные расходы не учитываем.

Расходы на управление

Расходы арендодателя по управлению объектом принимаем на уровне 5% валовых доходов.

Существуют различные формы взаиморасчетов собственника и управляющей компании. Наиболее распространенным является вариант согласования сторонами величины процента от выручки по результатам поступления арендной платы. При этом, по результатам анализа рынка услуг управляющих компаний, опубликованного на сайте www.bsn.ru/articles/professionally/1098, величина процента определяется в зависимости от состава услуг, оказываемых управляющей компанией и может составлять до 20% от выручки (то есть от ЭВД). Величина вознаграждения управляющей компании обеспечивает разработку правовой базы арендных отношений, поиск и подбор арендаторов, а также управляет взаимоотношениями с арендаторами, обеспечивает обслуживание и эксплуатацию помещений.

Проанализировав рынок, а также сопоставив величину затрат необходимых для полноценного управления объектом оценки, учитывая данные Заказчика о величине затрат на заработную плату персонала Оценщика пришли к выводу, что величина затрат на управление составит 5,0% от эффективного валового дохода (информационно-

аналитический бюллетень "RWAY"- <http://rway.ru/bulletines/default.aspx>). В составе расходов на управление были учтены заработная плата обслуживающего персонала, вознаграждение управляющего, тренеров, затраты на охрану и другие.

Страховые платежи принимаем на уровне 0,13% стоимости улучшений, в качестве базы используется остаточная стоимость без НДС.

Как правило, эти затраты предполагают страхование от следующих видов риска: «огонь», «авария», «противоправные действия третьих лиц», «стихийные бедствия». Общая величина тарифной ставки для нежилых объектов недвижимости аналогичных оцениваемым по данным ряда страховых компаний составляет в среднем 0,05% -0,2% страховой суммы (ОАО «Военно-страховая компания», ОАО «Альфастрахование» (www.alfastrah.ru), Ингосстрах, Стандарт-Резерв, СТС. СО «Геополис» <http://www.geopolis-ins.ru/index.php/corporate>)

Для некоторых категорий имущества могут применяться ориентировочные страховые тарифы

Категория имущества	Страховой тариф, %
Недвижимость (ж/б, кирпичные здания, сооружения)	0,05 – 0,20 %
Недвижимость (деревянные здания, сооружения)	0,15 – 0,30 %
Офисная и бытовая техника, мебель	0,08 – 0,20 %
Производственное и вспомогательное оборудование	0,06 – 0,25 %
Товарные запасы (продукты питания, вино-водочные изделия, лекарства, одежда, обувь, бытовая техника, оргтехника)	0,07 – 0,28 %
Сырьевые запасы (продукты и полуфабрикаты, фармакологическое сырье, металлопрокат)	
Товарные запасы (хозяйственные товары, лакокрасочные изделия, мебель, автотранспорт, нефтепродукты)	0,10 – 0,35 %
Сырьевые запасы (дерево, пластик, лакокрасочные изделия, кожа, ткани, нефтепродукты, другие горючие и взрывоопасные вещества, жидкости и газы)	

Платежи на имущество

Налог на имущество, который в соответствии с Законом г. Москвы № 64 от 05.11.2003 рассчитывается от кадастровой стоимости.

Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 1) 0,9 процента - в 2014 году;
- 2) 1,2 процента - в 2015 году;
- 3) 1,5 процента - в 2016 году;
- 4) 1,8 процента - в 2017 году;
- 5) 2,0 процента - в 2018 году.

Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/12133280/#ixzz3KwXnay4U>

Яндекс Federal service of state registrat... (RU) | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/c5/hY3LDoIwFAW_yNxt

Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Письмо «Новая оцен... Часто посещаемые Все проекты Начальная страница Лента

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:04:0001009:1037
Условный номер:	77-77-12/010/2006-903
Этажность здания:	4
Этаж:	4
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	6
Площадь:	5273,5
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	г.Москва, ул.Золоторожский Вал, д.11, стр.29
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Форма собственности:	Частная
Дата обновления информации:	20.11.2014

▶ **Права и ограничения**

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

▶ [Сформировать запрос в Государственный реестр прав \(ЕГРП\)](#)

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

РосРеестр — Яндекс: наш... | Публичная кадастровая к... | Росреестр

Яндекс maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ USD 56.49

Главная страница Ян... Сервисы Яндекса Письмо «Новая оцен... Часто посещаемые Все проекты Начальная страница Лента новостей

ПОРТАЛ УСЛУГ ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Публичная кадастровая карта на мобильном устройстве

Кадастровый номер, адрес, координата:
Например «51.6.10104.12», «51.6.», «Москва» или «55.755768, 37.617671»

77:04:0001009:1037

Найден 1 объект

- 77:04:0001009:1037
город Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11

Избранное

Недвижимость

Информация Характеристики Кто обслуживает?

Услуги

г.город Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11

км: 5 273.50 кв. м

форма собственности: частная

Кадастровая стоимость: 295 221 604.35 руб.

Дата обновления атрибутов ОКС на ПКК: 04.06.2014

4 01 484 http | © Росреестр. 2013 | [Сведения об обновлениях](#) | [Соглашение об использовании](#) | [Справка](#) |

RU 23:28 22.12.2014

<https://rosreestr.ru>

Затраты на замещение. Под расходами на замещение понимаются издержки, связанные с заменой быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания и определяем.

При расчете расходов на замещение в качестве базы расчета принята стоимость оцениваемого объекта (ПВС), полученная затратным подходом без учета НДС.

Расходы на замещение рассчитывают как ежегодные отчисления (резерв) в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации) при определении начисляемой в соответствии с законодательством амортизации.

Оценщиками использованы нормы, утвержденные Постановлением Совета Министров от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». Значения амортизационных отчислений, указанных в вышеназванном Постановлении, с большей точностью отражают реальное ухудшение физического состояния объекта, нежели действующие на дату определения стоимости нормативы в соответствии с Постановлением Правительства №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы". Согласно Постановлению № 1072 норма амортизации для аналогичных зданий составляет 1%.

Платежи за земельный участок

Размер ежегодной арендной платы за пользование земельным участком определяется в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы на землю в городе Москве".

В соответствии с вышестоящим постановлением размер годовой арендной платы за земельные участки составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Согласно кадастрового паспорта земельного участка № 77/501/12-23755 от 12.04.2012г. удельный показатель кадастровой стоимости равен **76 811** руб. 1 кв.м.

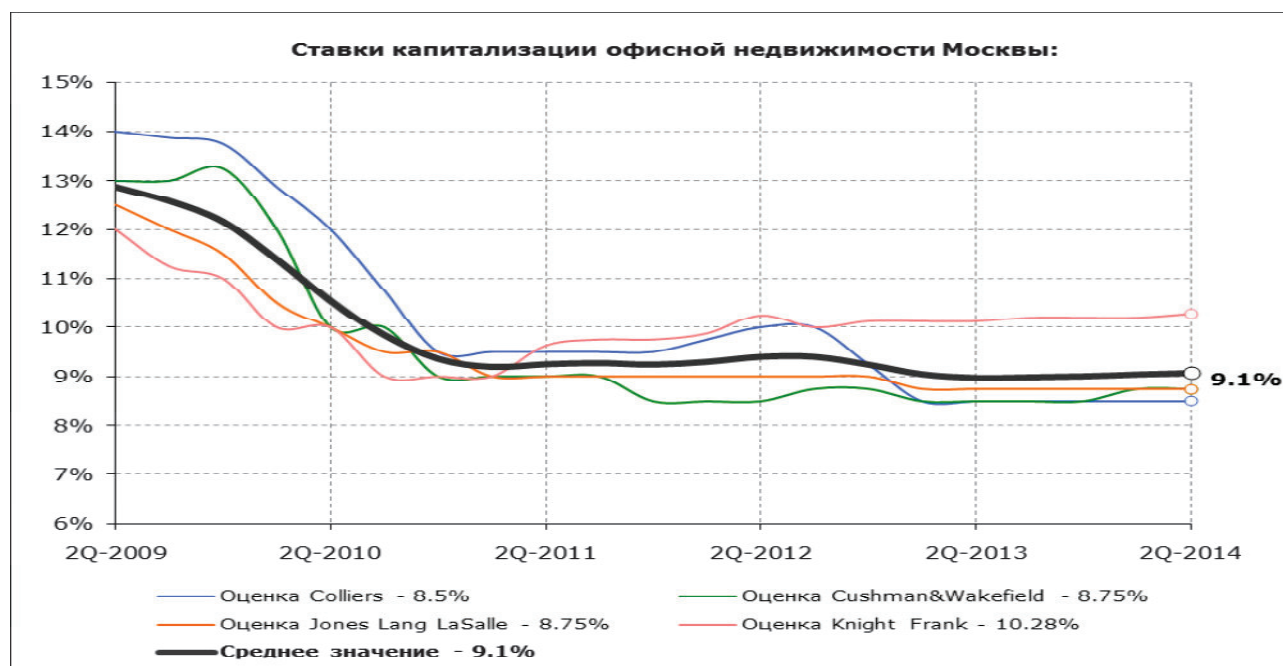
Шаг и горизонт расчета - оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и, при необходимости, ликвидации (продаже) объекта, достижения заданных характеристик прибыли, требований инвестора.

Горизонт расчета измеряется количеством шагов расчета. Шаг расчета выбирается исходя из устойчивости проекта на данной стадии реализации, темпов операционной деятельности, частоты получения доходов и расходов, удобств расчета. В настоящем отчете шаг расчета выбран 1 году, горизонт расчета – 5 лет.

Метод дисконтирования потока наличности более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В анализе стоимости Оценщик основывался на том, что наилучшим и оптимальным использованием объекта с целью получения дохода является текущее использование.

Определение коэффициента капитализации

Средняя ставка капитализации офисной недвижимости Москвы составляет 9.1%. Изменение за год: рост на +0.1% (процентных пункта).



<http://www.1rre.ru/>, http://www.konti.ru/construction_and_development/news/

Ставка дисконтирования применяется для пересчета стоимости денег, полученных в будущем, на настоящий момент. Ее величина определяется как сумма безрисковой ставки и поправок на риск.

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ, а именно 8,25%.

<http://www.cbr.ru>

Поскольку инвестиции будут проводиться в России, следует учесть вероятность потери доходов от принятия определенных политических решений, экономической нестабильности, социальных потрясений и т.д. На дату оценки Россия относится к группе стран с уровнем риска выше среднего. Но ставка рефинансирования ЦБ уже учитывает риск инвестиций в России; соответственно, надбавку за страновой (систематический) риск отдельно не вводим.

Эта величина должна быть увеличена на поправку за риски (см. «Оценка недвижимости под ред. Грязновой и Федотовой стр. 149).

Надбавку за риск владения объектом примем на уровне страховых отчислений (например, ОАО «РОСНО»), то есть в размере 0,5 %.

Надбавка за низкую ликвидность для вложений в недвижимость обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в недвижимость нельзя вернуть незамедлительно. От момента принятия решения о продаже недвижимости до получения денег за неё проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. За это время продавец несет потери в размере недополученного дохода от задержки денежных средств, а покупатель может получить доход от роста цен на недвижимость. определим в зависимости от срока инвестиционного цикла и безрисковой ставки по формуле: безрисковая ставка * срок экспозиции/12 месяцев = 8,25*6/12=4

Надбавку за инвестиционный менеджмент, исходя из особенностей местоположения объекта оценки, ожидаемой заполняемости, примем на уровне 2% в год.

Исходя из изложенного, ставка дисконтирования составит:

Расчет ставки дисконтирования для улучшений

Безрисковая ставка	8,25%
Надбавка за риск вложений	0,50%
Надбавка за низкую ликвидность	4,13%
Надбавка за менеджмент	2,00%
Ставка дисконтирования	14,88%

Переход прав собственности на объект

Неотъемлемой частью анализа является расчет цены перехода прав собственности на объект, т.е. его продажа в конце рассматриваемого периода. Для проведения такой оценки необходимо валовый доход от арендных поступлений 5-го года разделить на ставку возвратной капитализации и вычесть 2% комиссионного вознаграждения риэлтера обеспечивающего продажу объекта. Рассчитанная таким образом чистая цена затем дисконтируется на текущий момент и вместе с дисконтируемыми поступлениями от арендной платы составляет нынешнюю стоимость объекта, рассчитанную методом дисконтирования денежных потоков.

Основные допущения, принятые при определении стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

- Так как отступление денежных потоков в каждом из периодов планируется с различной интенсивностью, периодом получения потока принимается середина периода;
- Рост стоимости аренды, начиная со второго периода будет составлять 10% (это следует из предположения об умеренном стабильном темпе роста стоимости недвижимости, соответственно, ставок арендной платы);
- Текущая стоимость денежного потока первого постпрогнозного периода, используемая для определения терминальной стоимости, определяется исходя из коэффициента текущей стоимости.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом:

	АНАЛИЗ ПОТОКА НАЛИЧНОСТИ					
	<i>предположения</i>					
	<i>сейчас</i>	<i>1 год</i>	<i>2 год</i>	<i>3 год</i>	<i>4 год</i>	<i>5 год</i>
Полная восстановительная стоимость, руб. с НДС	813 767 000,00	813 767 000,00	813 767 000,00	813 767 000,00	813 767 000,00	813 767 000,00
ПВС, руб. без НДС	689 633 050,85	689 633 050,85	689 633 050,85	689 633 050,85	689 633 050,85	689 633 050,85
Стоимость с учетом износа и ППД, руб. с НДС	561 500 000,00	555 885 000,00	550 270 000,00	544 655 000,00	539 040 000,00	533 425 000,00
Стоимость с учетом износа и ППД, руб. без НДС	475 847 457,63	471 088 983,00	466 378 093,00	461 714 312,00	457 097 169,00	452 526 197,00
Кадастровая стоимость, руб. (НДС не включает)	295 221 604,35	295 221 604,35	295 221 604,35	295 221 604,35	295 221 604,35	295 221 604,35
Ставка налога на имущество, %	0,90	1,20	1,50	1,80	2,00	2,00
Аренднопригодная площадь, кв.м.	4 520,10	4 520,10	4520,1	4 520,10	4 520,10	4 520,10
Площадь земельного участка, кв.м.	1 318,00	1 318,00	1318	1 318,00	1 318,00	1 318,00
Ставка арендной платы, руб./в месяц	1115,05	1115,05	1115,05	1115,05	1115,05	1115,05
Ставка арендной платы за земельный	1152	1 152,00	1152	1 152,00	1 152,00	1 152,00

участок 1 кв.м. в год						
Ставка капитализации	0,091					
Комиссионные при продаже, Rp (%)	2					
Коэффициент дисконтирования, Rd (%)	14,88					
Коэффициент за-полняемости	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
	А Н А Л И З					
	<i>сейчас</i>	<i>конец 1 года</i>	<i>конец 2 года</i>	<i>конец 3 года</i>	<i>конец 4 года</i>	<i>конец 5 года</i>
Ставка арендной платы, руб/кв.м/год	60 481 650,06					
Увеличение арендной платы, (% в год)		10	10	10	10	10
ОБЩИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ВАЛОВЫЕ ДОХОДЫ	60 481 650	66 529 815	73 182 797	80 501 077	88 551 185	97 406 304
Потери от недозаполненности		6 652 982	7 318 280	8 050 108	8 855 119	9 740 630
РЕАЛЬНЫЕ ВАЛОВЫЕ ДОХОДЫ		59 876 833	65 864 517	72 450 969	79 696 066	87 665 674
Расходы на управление, 5%		2 993 842	3 293 226	3 622 548	3 984 803	4 383 284
Страховые платежи, 0,5%		612 416	606 292	600 229	594 226	588 284
Налог на имущество, 2,2%		3 542 659	4 428 324	5 313 989	5 904 432	5 904 432
Резерв на замещение, 1%		6 896 331	6 896 331	6 896 331	6 896 331	6 896 331
Платежи за земельный участок, руб.		1 518 336	1 518 336	1 518 336	1 518 336	1 518 336
РАСХОДЫ, ВСЕГО, руб.		15 563 584	16 742 509	17 951 433	18 898 128	19 290 667
ЧИСТЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ		44 313 249	49 122 008	54 499 536	60 797 938	68 375 007
КОЭФФИЦИЕНТ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ		0,870473538	0,75772418	0,659578847	0,574145932	0,499778841
ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ БУДУЩИХ ДОХОДОВ		38 573 511	37 220 933	35 946 741	34 906 889	34 172 382
Капитализированная стоимость при продаже, руб.	751 373 703					
За вычетом комиссионных при продаже	15 027 474					
Чистая выручка от продажи	736 346 229					
Текущая стоимость конечной продажи	368 010 265					
Текущая стоимость потока наличности	180 820 456					
СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, руб. Без НДС	548 830 721					
С учетом НДС 18%, руб. округленно	647 620 000					

ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость имущества определенная **по доходному подходу** по состоянию на 03 ноября 2014 года составляет:

647 620 000 руб.

(Шестьсот сорок семь миллионов шестьсот двадцать тысяч рублей)

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяется по следующим критериям:

- Тип, качество и объем информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность каждого подхода соответствовать назначению и цели данной оценки.
- Способность отражать состояние рынка, соотношение спроса и предложения.
- Способность учитывать особенности местоположения объекта (земельного участка).
- Способность учитывать специфические особенности улучшений объекта, влияющие на его стоимость (функциональное назначение, потенциальная доходность).

Таким образом, для каждого из подходов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего, последняя рассчитывается по методу средневзвешенной.

В мировой и отечественной практике оценки недвижимости *затратный подход* наиболее приемлем при определении стоимости новых, уникальных и объектов особого назначения. Он имеет достаточную информационную базу, учитывает особенности улучшений, но плохо отражает влияние местоположения оцениваемого объекта, состояние рынка и не соответствует цели оценки – для продажи.

Сравнительный подход хорошо отражает соотношение спроса и предложения, учитывает удобство местоположения, престижность и функциональное назначение объекта. Также имеет достаточную информационную базу. Кроме того, сравнительный подход наиболее соответствует цели оценки. Но менее конкретен в учете технического состояния и детального состава объекта.

Доходный подход соответствует функциональному назначению объекта и предпочтителен для оценки доходной недвижимости. Но достоверность прогнозов в предвидении выборов невелика, а доступная информационная база представляется недостаточной для качественного учета состояния рынка, местоположения и технического состояния объекта.

Рассчитаем вес каждого подхода на основе экспертных оценок соответствия каждого из подходов вышеуказанным критериям по пятибалльной системе. Итоговая стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение результатов по всем основным методам оценки.

Таким образом, для каждого из методов выбирается *удельный вес его вклада в итоговую оценку стоимости*, после чего последняя рассчитывается по методу средневзвешенной мультипликативных переменных.

Информационная база доходного и сравнительного подходов намного лучше, чем у затратного, доходного и сравнительного подходов присвоен наибольший вес.

Цели оценки - для совершения гражданско-правового акта – наиболее соответствует сравнительный подход, при этом ожидаемая доходность объекта является основным аргументом для покупателя на совершение сделки, а затраты продавца наименее важны. Поэтому сравнительному и доходному подходу присвоен наибольший балл, а затратному подходу наименьший.

Состояние рынка – соотношение спроса и предложения - в районе расположения объекта достаточно свободных площадок для застройки. В то же время спрос и предложения тоже есть, а затратный подход состояние рынка не учитывает. Вес сравнительного и доходных подходов выше, чем затратного и равнозначны.

Местоположение – Затратный подход не учитывает удобство расположения объекта недвижимости, поэтому ему присвоен минимальный балл. Сравнительный и доходный подходы в данной оценке опосредовано отражают местоположение объекта оценки.

Улучшения, состояние – Сравнительный и доходный подходы учитывают состояние объекта оценки только приблизительно, баллы равны, а затратный подход наиболее точно описывает состояние объекта, ему присвоен наивысший балл.

Рассчитаем вес каждого подхода на основе экспертных оценок соответствия каждого из подходов вышеуказанным критериям по пятибалльной системе. Итоговая стоимость оцениваемого объекта определяется как средневзвешенное значение результатов по всем основным подходам к оценке.

Имеем:

Расчет весов

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
Информационная база	3	5	5	13
Цель оценки	4	5	5	14
Состояние рынка	4	5	5	14
Местоположение	4	5	5	14
Улучшения, состояние	5	4	4	13
Сумма оценок	960	2500	2500	5960
Вес подхода	16,1%	42,0%	41,9%	100,0%

Расчёт стоимости объекта

Стоимость по подходам	644 665 000	745 852 000	647 620 000	
Вклад	103 791 065	313 257 840	271 352 780	688 401 685
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)=	688 402 000			рублей.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения:

Исходя из приведенных в Отчете данных, Оценщик придерживается мнения, что на 03 ноября 2014 г. рыночная стоимость имущества составляет:

688 402 000 рублей (с НДС)

(Шестьсот восемьдесят восемь миллионов четыреста две тысячи рублей)

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Адрес: Москва, ул. Золоторожский вал, д.11, стр.29. Наименование: Нежилое здание. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 5273,5 кв.м. Кадастровый № 77-77-12/010/2006-903	644 665 000	745 852 000	647 620 000	688 402 000

в том числе:

	с НДС	Без НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	688 402 000	583 391 525,42
Рыночная стоимость прав на заключения договора аренды на земельный участок, руб.	83 165 000	70 478 813,56
Рыночная стоимость здания, руб.	605 237 000	512 912 711,86

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ (Федеральный закон № 52-ФЗ «О введении в действие части первой гражданского кодекса Российской Федерации» от 30.11.1994 г., принят Государственной Думой 21.10.1994 г. (в ред. Федеральных законов от 16.04.2001 №45-ФЗ, от 26.11.2001 №147-ФЗ). Федеральный закон № 15-ФЗ «О введении в действие части второй гражданского кодекса Российской Федерации» от 26.01.1996 г., принят Государственной Думой 22.12.1995 г. (в ред. Федерального закона от 26.11.2001 №147-ФЗ). Федеральный закон № 147-ФЗ «О введении в действие части третьей гражданского кодекса Российской Федерации» от 26.11.2001г., принят Государственной Думой 01.11.2001 г., одобрен Советом Федерации 14.11.2001 г. (в ред. Федерального закона от 11.11.2003 № 145-ФЗ)).
2. Налоговый кодекс РФ (с учетом поправок, внесенных федеральными законами от 18.07.2006 № 119-ФЗ, от 26.07.2006 № 134-ФЗ, от 27.07.2006 № 137-ФЗ, от 27.07.2006 № 144-ФЗ, от 27.07.2006 № 151-ФЗ, от 27.07.2006 № 153-ФЗ).
3. Земельный кодекс РФ (Федеральный закон № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 г., принят Государственной Думой 28.09.2001 г., одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г.).
4. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31-ФЗ; от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ; от 10.01.2003 г. № 15-ФЗ; от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ; от 22.08.2004 г. № 122-ФЗ; от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ; от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ; от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ; от 24.07.2007 г. № 220-ФЗ).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 586-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. М., РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994;
10. Фридман Д., Ордуэй Н., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., Дело Лтд., 1997;
11. Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. Академия оценки, 1998г.;
12. Грязнова А.Г. и др. Оценка недвижимости, М., Финансы и статистика, 2002г.;
13. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости, С.-Петербург, 2003г.
14. Сборник ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа».
15. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов №№ 33; Москва, 1970 г.
16. «Общая часть» к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов; Москва, 1970.
17. Приложение № 1 и Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1991 г.». Приложение № 3 к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990 г. № 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г.».
18. Ежемесячный информационно-аналитический журнал «Строительство и цены», выпускаемый региональным центром ценообразования и экономики в строительстве Астраханской области, за 2007 – 2008 гг.
19. СНиП 1.04.03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений, М., Стройиздат, 1987 г.
20. Официальный сайт Центрального банка СБ РФ – www.cbr.ru.
21. Официальный сайт Министрства экономического развития и торговли Российской Федерации. <http://www.economy.gov.ru/wps/portal>.

22. Статья А.А. Марчук, Е.А.Бутова «Скидки на торг: реалии кризиса», Русская Служба Оценки, http://appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf.

23. ООО «Инвестиционная палата», тел. (4732) 55-56-05, www.investpalata.ru; ЗАО «ФИНАМ», www.finam.ru.

24. Воронежский филиал ОАО «Внешторгбанк», г.Воронеж, Проспект Революции, 58, тел.(4732) 53-12-66, 53-14-26.

25. ОАО «Военно-страховая компания» Воронежский филиал (г. Воронеж, ул. Никитинская, 42, тел. (4732) 72-01-06. ОАО «Альфастрахование» (г. Воронеж, ул. Ф. Энгельса, 74, тел. (4732) 51-97-82, 51-97-83, 51-97-84; www.alfastrah.ru). «Городская страховая компания» (г. Воронеж, ул. К. Маркса, 70а, тел. (4732) 54-54-81, 55-91-94; www.gks.vrn.ru).

26. Практика оценки машин и оборудования: Учебник/Под ред. М.А.Федотовой.- М: Финансы.

27. Каталог недвижимости «Парадный подъезд», www.parad-catalog.ru.

28. Письмо Министерства регионального развития РФ № 10217-СК/08 от 09.04.2009, Приложение 1 Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на II квартал 2009 года.

29. Административные отделы предприятий ФГУП «Воронежский механический завод», тел. (4732) 34-85-86, 34-87-47; ОАО «Концерн Созвездие», тел. (4732) 52-16-68, 52-18-80; ОАО КБХА, тел. (4732)34-65-65, 34-65-71.

30. Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Центральное статистическое управление при совете министров СССР, Москва, 1972.
