

129594, Россия, г. Москва,
Волгоградский пр-т, д. 47, оф. 433
тел: +7 (499) 703-22-31

expert@ensocompany.ru

enso

оценка

www.ensoppraise.ru

620109, Россия, г. Екатеринбург,
ул. Крауля, д. 9а, оф. 412
тел: +7 (343) 384-87-33

ocenka@ensocompany.ru

Утверждаю

Ген. Директор ООО «ЭНСО Оценка»

/ М.А. Головченко /



ОТЧЕТ № 31-16

об определении рыночной стоимости нежилых помещений - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 26- общей площадью 1 454,30 кв.м., и рыночную стоимость права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м., по адресу:

г.Москва, ул.Академическая Большая, д.39, корп.3.

Заказчик:	ООО «Автоматизация Технологических Процессов» в лице конкурсного управляющего Козлова Игоря Олеговича (ИНН:541011310238, СНИЛС:072-680-074-63)
Дата оценки:	01 августа 2016 г.
Дата составления отчета:	05 августа 2016 г.
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭНСО ОЦЕНКА»
Фактический адрес Исполнителя:	620131, г. Екатеринбург, ул. Крауля, д. 168

г. Екатеринбург
2016 г.

Заключение о стоимости

Данное заключение о рыночной стоимости составлено на основании Отчета № 31-16 от «20» июля 2016 года «Об определении рыночной стоимости нежилых помещений - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 26 - общей площадью 1 454,30 кв.м., и рыночную стоимость права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м, расположенного в по адресу: г.Москва, ул.Академическая Большая, д.39, корп.3.» и является его неотъемлемой частью.

Расчеты проведены по состоянию на «01» августа 2016 года.

Цель оценки – определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки – Результаты оценки могут быть использованы в ходе процедур банкротства.

Характеристика Объекта оценки приведена в направляемом Вам Отчете об оценке.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Отчет составлен в соответствии с Законом “Об оценочной деятельности в РФ” № 135 от 29.07.98г с изменениями и Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297-299 и ФСО-7, утвержденным приказам Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. и Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом данного Отчета.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что:

Общая стоимость ЕОН:	89 833 323 (Восемьдесят девять миллионов восемьсот тридцать три тысячи триста двадцать три рубля) без НДС
Из них:	
Рыночная стоимость ОКС - нежилые помещения - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1	69 820 493 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот двадцать тысяч четыреста девяносто три рубля) без НДС

по 26 - общей площадью 1 454,30 кв.м.	
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ , общей площадью 1 521,00 кв.м.	<p style="text-align: center;"><u>20 012 830</u></p> <p style="text-align: center;"><i>(Двадцать миллионов двенадцать тысяч восемьсот тридцать рублей)</i> <u>НДС не облагается</u></p>

С уважением,

Генеральный директор ООО «ЭНСО ОЦЕНКА»



М.А. Головченко

Оценщик

(Handwritten signature)
Пушкин С.А.

Содержание

1. Основные факты и выводы	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2. Результаты, полученные при применении подходов	5
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости	5
2. Задание на оценку	7
2.1. Основные положения технического задания на оценку	7
2.2. Общие допущения и ограничивающие условия	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
4. Применяемые стандарты оценки	11
4.1. Определение применяемых видов стоимости	12
4.2. Обоснование применяемых стандартов стоимости	13
4.3. Состав оцениваемых прав	15
4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
5. Описание Объекта оценки	19
5.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки	19
5.2. Фотоматериалы, характеризующие вид, окружение, подъездные пути и состояние объекта оценки	34
5.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	40
5.4. Информация о текущем использовании объекта оценки	40
5.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	40
5.6. Балансовая стоимость объекта оценки	40
6. Анализ наиболее эффективного использования	41
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	42
7.1. Анализ общеэкономической ситуации РФ	42
7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	46
8. Процесс оценки	64
8.1. Последовательность определения стоимости объекта	64
8.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки	64
Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.	65
8.3. Характеристика существующих подходов к оценке	65
Затратный подход	65
Сравнительный подход	66
Доходный подход	67
8.4. Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке	68
Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке	68
8.5. Оценка рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	69
8.6. Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода	76
8.7. Согласование результатов	88
8.8. Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка.	89
Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка в составе ЕОН методом сравнительного анализа продаж	89
9. Итоговое заключение	Ошибка! Закладка не определена.
10. Список использованных источников	100
10.1. Нормативные документы	100
10.2. Справочная литература	100
10.3. Методическая литература	100
10.4. Используемая терминология	101
ПРИЛОЖЕНИЕ	104

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица №1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Параметры оценки	Характеристика
Основание для проведения оценки	Договор №02-10/29 от 18.07.2016 г.
Описание объекта оценки:	Нежилые помещения - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 26, - общей площадью 1 454,30 кв.м., по адресу: г.Москва, ул.Академическая Большая, д.39, корп.3
Описание земельного участка	Земельный участок (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м, расположенного в г. Москва, ул Большая Академическая, д 39, корпус 3
Тип объекта оценки	Нежилые помещения
Основные допущения, принятые при проведении оценки	Объект капитального строительства оценивается исходя из вида его фактического использования, которое признается на дату оценки наиболее эффективным
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи.
Дата оценки	«01» августа 2016 г.

1.2. Результаты, полученные при применении подходов

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости с учетом НДС (18%):

Таблица №2. Результаты, полученные при применении подходов

Подходы	Рыночная стоимость, полученная при применении подходов, руб.
Сравнительный подход	124 923 541
Доходный подход	75 566 445
Затратный подход	Не применялся

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на «01» августа 2016 г. округленно составляет:

Таблица №3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта капитального строительства

Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС
<p>нежилые помещения - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 26, - общей площадью 1 454,30 кв.м. и рыночная стоимость права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м, расположенного в г. Москва, ул Большая Академическая, д. 39, корпус 3</p>	<p>89 833 323 (Восемьдесят девять миллионов восемьсот тридцать три тысячи триста двадцать три рубля) без НДС</p>

2. Задание на оценку

2.1. Основные положения технического задания на оценку

Таблица №4. Задание на оценку

Положение	Значение
Основание для проведения оценки	Договор №02-10/29 от 18.07.2016 г.
Объект оценки	нежилые помещения - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 26, и рыночная стоимость права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м, расположенного в г. Москва, ул. Большая Академическая, д. 39, корпус 3
Тип Объекта оценки	Нежилое
Заказчик	«ООО «Автоматизация Технологических Процессов» в лице конкурсного управляющего Козлова Игоря Олеговича (ИНН:541011310238, СНИЛС:072-680-074-63)
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Оцениваемые имущественные права	Исходя из задания на оценку и задачи оценки, поставленной перед Исполнителем, оцениваемым имущественным правом является право собственности на объект оценки.
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи.
Ограничения, обременение правами третьих лиц	Не зарегистрировано
Вид определяемой стоимости Объекта:	Рыночная стоимость
Признанный Оценщиком вариант наиболее эффективного использования Объекта оценки	Текущее использование (более подробно см. Раздел 6 «Анализ наиболее эффективного использования»)
Предполагаемое использование результатов оценки	По информации, полученной от Заказчика, результаты настоящей оценки необходимы для продажи объекта оценки (купля-продажа).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки должны использоваться Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки Объекта оценки, установленными договором на проведение оценки
Основное предположение, принятое при проведении оценки	Определяемая рыночная стоимость предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования. В соответствии с целями и задачами настоящей оценки, рассматривается рыночная стоимость объекта капитального строительства с учетом земельного участка.
Дата оценки Объекта (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	20.07.2016 г.
Срок проведения оценки:	20.07.2016 г. – 25.07.2016 г.
Дата осмотра объекта оценки	20.07.2016 г.
Дата составления отчета:	25.07.2016 г.

2.2. Общие допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. ООО «ЭНСО ОЦЕНКА» (далее именуемый также Исполнитель) не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по муниципальному контракту на проведение оценки и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Контракту не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров объектов недвижимого имущества, принадлежащих Заказчику, (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
5. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
6. Отчет, составленный во исполнение Контракта, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
7. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке

Отчета.

8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

9. В расчетах могут использоваться курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.

10. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

12. При проведении расчетов в рамках составления настоящего отчета оценщик использовал программное обеспечение «MicrosoftExcel» 2010 года, в котором производится расчет с учетом округления полученных значений по правилам математического округления. Таким образом, при пересчете некоторых позиций, может возникать небольшая погрешность в расчетах, что допускается при использовании данного программного обеспечения и незначительно влияет на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица №5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	
Наименование	«ООО «Автоматизация Технологических Процессов»
Реквизиты	ИНН/КПП 7743708445/ 771701001 Расчетный счет №40702810938000105249 в ПАО «Сбербанк» Дополнительный офис №9038/01547 к/с:30101810400000000225, БИК:044525225.
Юр. Адрес	г.Москва, ул. Сельскохозяйственная, д.30, стр.1
Исполнитель	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭНСО ОЦЕНКА»
Сокращенное наименование	ООО «ЭНСО ОЦЕНКА»
Юридический адрес	620109, г. Екатеринбург, ул. Крауля, 9а, офис 410
Почтовый адрес	620109, г. Екатеринбург, ул. Крауля, 9а, офис 410
ОГРН	1156658002137
ИНН/КПП	6658467317/665801001
Банковские реквизиты	Расчетный счет: 40702810800210003453 Банк: Филиал ЕКБ ПАО «Ханты-Мансийский Банк Открытие» ИНН 8601000666 КПП 667103001 Кор.счет: 30101810565510000989 БИК: 046551989
Генеральный директор	Головченко Марина Аркадьевна, действует на основании Устава
Контакты	тел. +7 (343) 384-87-33, факс +7 (343) 384-87-33 E-mail: oценка@ensocompany.ru
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	
Оценщик	
Наименование параметров	Описание, значение параметров
Фамилия, имя, отчество оценщика	Пушкин Сергей Александрович
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт: серия 6504 №663647 выдан УВД г. Первоуральска Свердловской области 12.05.2003 г.в.
Место нахождения оценщика	Свердловская обл. г. Первоуральск, ул. Сосновая д.5
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщика	Действительный член СРО РОО, регистрационный № 003877 от 29.02.2008 г.
Номер, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Прошел профессиональную переподготовку в Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права, Диплом о профессиональной переподготовке ПП №876163
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет (с 2005 года)
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 00-0010344/16 от 25.06.2016 г. выдан ООО «Центральное Страховое Общество», период страхования с 28.06.2016 г. по 27.06.2017 г.

4. Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3 и ФСО-7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценка обусловленной заданием на оценку стоимости объекта оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности, обязательных к применению:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611»;

- Стандарты саморегулируемой организации Российского общества оценщиков ССО РОО 2015».

4.1. Определение применяемых видов стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цели оценки и виды стоимостей» (ФСО-2), утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. №256:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

По Международным стандартам оценки рыночная стоимость определяется как расчетная величина - денежная сумма, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по уплате любых сопутствующих налогов.

Профессионально полученное значение Рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. Рыночная стоимость является расчетной величиной, подкрепленной рыночными данными и выведенной в соответствии с действующими стандартами.

Необходимо добавить, что исходя из специфики объекта оценки (объект капитального строительства) его рыночная стоимость определяется без учета земельного участка, с которым он неразрывно связан, т.е. определяется рыночная стоимость затрат на замещение (восстановление) объекта капитального строительства с учетом накопленного совокупного износа.

4.2. Обоснование применяемых стандартов стоимости

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон).

Основным критерием отнесения вещи к недвижимости является ее прочная связь с землей, при которой перемещение вещи без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно. Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства относятся к недвижимым вещам¹. Строение при регистрации объекта недвижимости указывается как здание².

Понятия объекта недвижимости и объекта капитального строительства не тождественны³. Прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Для отнесения имущества к недвижимому, необходимо учитывать юридические и технические критерии оценки объекта как недвижимого имущества.

Понятие «недвижимость» является правовой категорией, а потому признание имущества недвижимым, как объекта гражданских прав, устанавливается не только фактом его создания в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил, но и

¹Статья 130 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.04.2011).

²Приложение № 7 к Приказу ФНС РФ от 13.01.2011 N ММВ-7-11/11 «Об утверждении формы, порядка ее заполнения и формата Сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (в том числе земельные участки) и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 01.03.2011 N 19976).

³Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11 августа 2008 г. № КГ-А41/6923-08.

другими юридическими фактами, такими как наличие воли собственника земельного участка или уполномоченного органа на создание недвижимого имущества, наличие права пользования земельным участком для создания данного объекта недвижимости⁴.

Здание — результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.⁵

При оценке объекта капитального строительства оценке подлежат рыночная стоимость объекта капитального строительства с учетом всех факторов, перечисленных в определении рыночной стоимости.

Следуя методологии затратного подхода к оценке, где определение стоимости земли и ее улучшений определяется раздельно, а затем суммируются, применительно к данному случаю оценивается только стоимость здания (в приложении к стандартам оценки) улучшений земельного участка), т.е. объекта капитального строительства.

Международные стандарты оценки (МСО 2005). Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же 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.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Рыночная стоимость определяется при помощи методов и процедур оценки, отражающих характер собственности и наиболее вероятные условия, при которых данная собственность продавалась бы на открытом рынке. Наиболее распространенными методиками оценки рыночной стоимости являются метод сравнения продаж, метод капитализированного дохода, или дисконтированного наличного потока, и методы затратного подхода.

Затратный подход имеет два возможных варианта применения, один из которых может быть использован при оценке рыночной стоимости. В приложении к оценке рыночной

⁴Постановление ФАС Московского округа от 3 июля 2008 г. N КГ-А40/5763-08.

⁵Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

стоимости все параметры метода берутся из данных открытого рынка. В приложении к нерыночным ситуациям параметры выбираются иным образом.

Все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости. Метод сравнения продаж или любой другой сравнительный рыночный метод опирается на рыночные наблюдения. Строительные затраты и степень амортизации должны определяться исходя из анализа рыночных оценок затрат и аккумулированного износа. Метод капитализации дохода, или метод дисконтированного потока, должен быть основан на определяемых рынком значений наличного потока и нормы прибыли. Поэтому, несмотря на то, что выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта, результат всех упомянутых процедур должен быть один - рыночная стоимость (если все методы основывались на рыночной информации).

4.3. Состав оцениваемых прав

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на:

- конкретную календарную дату;
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

Обременения оцениваемых прав

В соответствии с целями и задачами настоящей оценки, обременение права в виде ипотеки, аренды не учитывалось, т.к. для целей и задач, поставленных перед Исполнителем, данное ограничение не является препятствием при определении рыночной стоимости объекта капитального строительства. Таким образом, оценка проводилась исходя из допущения, что объект свободен от обременений.

Выводы: Для задач, поставленных перед Исполнителем в рамках настоящего отчета, оцениваемым правом является право собственности. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость нежилых помещений.

4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Перечень копий документов, предоставленных Исполнителю и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен ниже:

Таблица №6. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

№п/п	Наименование документа
1	Свидетельств о государственной регистрации права собственности 77 АК 531204 от 07.08.2009 г.
2.	Выписка из ЕГРПНИ от 11.12.2012 г. № 09/043/2012-399
2	Кадастровые паспорта
3	Технический паспорт нежилого помещения

Источник: данные Заказчика,

Копии использованных при проведении оценки документов представлены в Приложении к настоящему Отчету:

Также при проведении оценки были использованы:

- Нормативные документы, справочная литература и методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

С целью определения степени пригодности объекта для коммерческого использования были осмотрены как сам объект оценки, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы имущества, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов здания, земельного участка, относимого к зданию и ближайшего окружения.

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации

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.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Анализ остальных данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется вся необходимая информация.

Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Проведенный осмотр объекта оценки показал, что перечень оцениваемого имущества соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Выводы: Предоставленные Заказчиком документы позволяют провести оценку объекта в соответствии с техническим заданием на оценку. Имеющаяся у Исполнителя информация отвечает требованиям достаточности и достоверности.

5. Описание Объекта оценки

5.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

Идентификация объекта оценки

В соответствии договором на оценку определяется рыночная стоимость нежилых помещений - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 26, и рыночная стоимость права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м, расположенного в г. Москва, ул Большая Академическая, д. 39, корпус 3.

Объект оценки в данном случае идентифицируется как объект капитального строительства.

Объекта оценки, согласно свидетельствам о регистрации прав, является собственностью Общества с ограниченной ответственностью "Автоматизация Технологических Процессов", ИНН: 7743708445» – Свидетельство о государственной регистрации права 77 АК №531204 от 07.08.2009г.;

Описание объекта оценки, представлено в табличной форме ниже.

Таблица №7. Описание объекта оценки

Параметр	Значение
Адрес местоположения	г.Москва, ул.Академическая Большая, д.39, корп.3
Краткая характеристика здания	2-х этажное кирпичное нежилое здание
Год постройки	н/у
Кадастровый номер здания	66-66-37/014/2011-066
Кадастровая стоимость здания, руб.	н/у
Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	37 994 925,54
Общая площадь, м ²	1454,3 м ²
Этаж	2
Материал стен	Кирпич
Класс качества отделки	Стандарт
Состояние отделки помещений	Хорошее (рабочее состояние)
Обеспеченность инженерными сетями	электроснабжение, водопровод, отопление, канализация
Тип парковки / количество м/мест	Имеется

Источник: данные Заказчика

Описание объекта согласно техническим паспортам:

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещенияЛист N 1 , всего листов 3Дата 3.04.2008Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2970/6 (00031850:0098)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь части помещения 413,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Когтево
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Большая Академическая ул.
	наименование	
Номер дома	39	
Номер корпуса	3	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.1-26)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.1-26)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 12.02.2007
помещение переоборудовано без разрешения
- 1.11. _____
(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ _____



(подпись)

Маргарита Ивановна
Зам. начальника
Северного ТБТИ
В.В. Купряшова
(инициалы, фамилия)



01 92 08 0009181

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещенияЛист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 2970/6 (00031850:0098)
 План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Большая Академическая ул., 39, кор.3

Часть помещения N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 12.02.2007
 Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	16,5	16,5					234
	2	кабинет	14,3	14,3					
	3	кабинет	14,7	14,7					
	4	кабинет	16,4	16,4					
	5	кабинет	24,0	24,0					
	6	кабинет	28,6	28,6					
	7	комн. для отдыха	8,4		8,4				
	8	умывальная	1,2			1,2			
	9	душевая	1,3			1,3			
	10	уборная	1,2			1,2			
	11	уборная	1,3			1,3			
	12	умывальная	1,5			1,5			
	13	душевая	1,3			1,3			
	14	коридор	16,7		16,7				
	15	холл	72,8		72,8				
	16	зал операционны	58,8	58,8					
	17	кабинет	13,6	13,6					
	18	уборная	1,2			1,2			
	19	умывальная	1,1			1,1			
	20	уборная	1,2			1,2			
	21	архив	12,7	12,7					
	22	кабинет	15,2	15,2					
	23	коридор	22,7		22,7				
	24	кабинет	37,7	37,7					
	25	кабинет	10,6	10,6					
	26	кабинет	18,2	18,2					
Итого по части помещения			413,2	281,3	131,9				
---Нежилые помещения всего			413,2	281,3	131,9				
в т.ч. Учрежденческие			413,2	281,3	131,9				

Начальник Северного ТБТИ

Исполнитель

руководитель группы по инвентаризации
 строений и сооружений
 Цырульникова В. А.



Подпись)

Подпись)

Лаврова
 Маргарита Ивановна
 Зам. начальника
 В. В. Кудрявцев ТБТИ
 (инициалы, фамилия)
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещенияЛист N 1 , всего листов 3Дата 3.04.2008Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2970/6 (00031850:0096)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
- 1.3. Общая площадь части помещения 451,3 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Коттево
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Большая Академическая ул.
	наименование	
Номер дома	39	
Номер корпуса	3	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.1-4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, 6-9, 9а, 10-13)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.1-4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, 6-9, 9а, 10-13)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 12.02.2007
помещение переоборудовано без разрешения

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № А-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

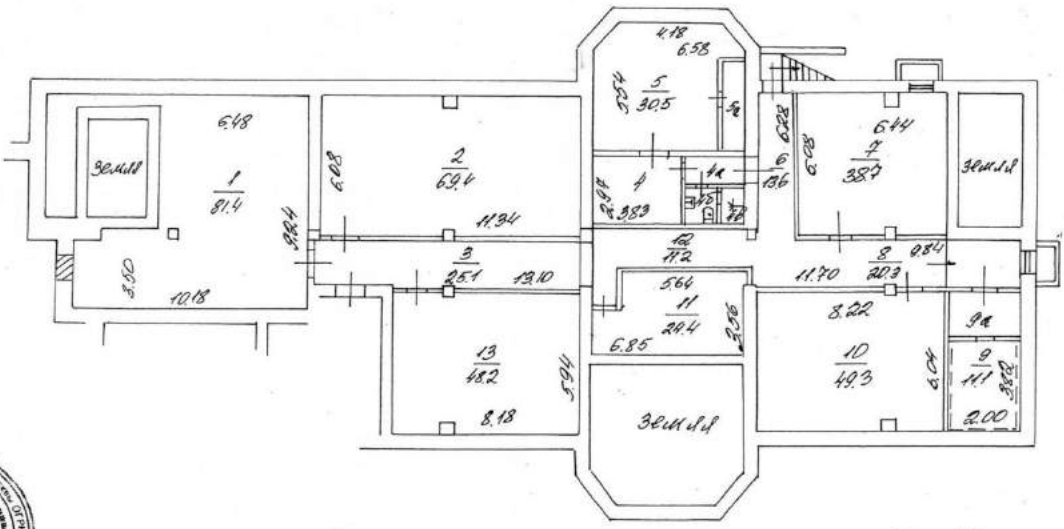


(подпись)

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)

01 92 08 0009179

Лист 2: всего листов 3
Кадастровый паспорт
КОММУНАЛЬНЫЙ
 (вид объекта недвижимости)
 Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер 289016 (аккумулятор)
 (ранее присвоенный учетный номер)



Масштаб 1: 200
 Руководитель _____
 (уполномоченное лицо) Ф. И. О. (подпись) М. П.

Лаврина
 Маргарита Ивановна
 Зам. начальника
 Северного ТЭТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещенияЛист N 3 , всего листов 3

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учетный номер) 2970/6 (00031850:0096)
 План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Большая Академическая ул., 39, кор.3

Часть помещения N I Тип: Складские
 Последнее обследование 12.02.2007
 Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо- та	
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
п	1	склад	81,4	81,4						234
	2	склад	69,4	69,4						
	3	коридор	25,1		25,1					
	4	венткамера	11,4	11,4						
	4а	коридор	3,4		3,4					
	4б	санузел	2,1		2,1					
	4в	душевая	1,7		1,7					
	5	венткамера	30,5	30,5						
	5а	венткамера	3,6	3,6						
	6	коридор	13,6		13,6					
	7	кладовая	38,7	38,7						
	8	коридор	20,3		20,3					
	9	кладовая	11,1	11,1						
9а	тамбур	5,9		5,9						
10	кладовая	49,3	49,3							
11	венткамера	24,4	24,4							
12	коридор	11,2		11,2						
13	кладовая	48,2	48,2							
Итого по части помещения			451,3	368,0	83,3					
---Нежилые помещения всего			451,3	368,0	83,3					
в т.ч. Складские			356,6	298,1	58,5					
Прочие			94,7	69,9	24,8					

Начальник Северного ТБТИ

Исполнитель

Руководитель группы по инвентаризации
 строений и сооружений
 Цырульникова В. А.



(подпись)

(подпись)

Лаврова
 Маргарита Ивановна
 Зам. начальника
 Северного ТБТИ

В. В. Кудряшова
 (инициалы, фамилия)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещенияЛист N 1 , всего листов 4Дата 3.04.2008Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2970/6 (00031850:0097)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
- 1.3. Общая площадь части помещения 589,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Когтево
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Большая Академическая ул.
	наименование	
Номер дома	39	
Номер корпуса	3	
Номер строения	-	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II (ком.1-6,6а,7-10,10а,11-16,16а,17-31,31а,32-38,40,41,43,44,46)	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане II (ком.1-6,6а,7-10,10а,11-16,16а,17-31,31а,32-38,40,41,43,44,46)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 12.02.2007
помещение пересоборудовано без разрешения

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

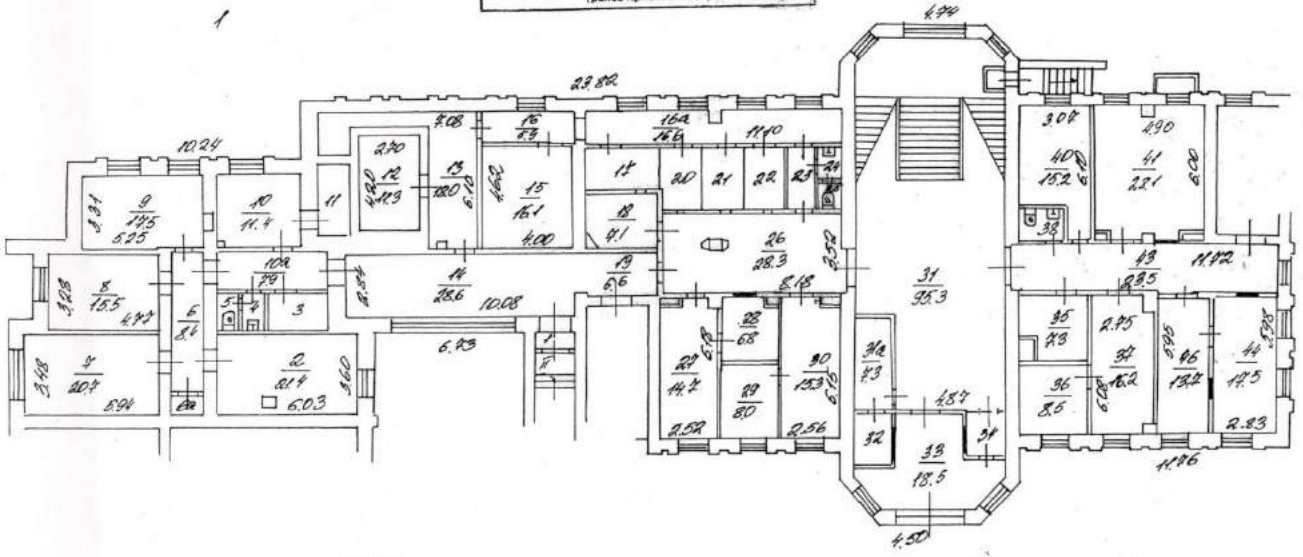


М.П.
М.П. Кудряшова
Мargarita Ivanovna
Зам. начальника
Северного ТБТИ
В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)



01 92 08 0009180

Лист 2; всего листов 4
Кадастровый паспорт
 МОСКОВСКОГО РАЙОНА
 (вид объекта недвижимости)
 Кадастровый номер
 Инвентарный номер 24706/00031850/0094
 (ранее присвоенный учетный номер)



Масштаб 1:
 Руководитель
 (уполномоченное лицо)
 Северное ТЭТИ
 № 4

Лаврова
 Маргарита Ивановна
 Зам. начальника
 Северного ТЭТИ

Лаврова
 Маргарита Ивановна
 Зам. начальника
 Северного ТЭТИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
части помещенияЛист N 3 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее _____
 присвоенный учетный номер) 2970/6 (00031850:0097)
 План расположения помещения на этаже (описание графической части)

По адресу: Большая Академическая ул., 39, кор.3

Часть помещения N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 12.02.2007
 Помещение пересоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	тамбур	1,5			1,5			234
	2	комн.приема пищ	21,4			21,4			
	3	электрическая	4,6	4,6					
	4	умывальная	1,5			1,5			
	5	уборная	1,6			1,6			
	6	коридор	8,4			8,4			
	6а	кладовая	1,2			1,2			
	7	кабинет	20,7	20,7					
	8	кладовая	15,5			15,5			
	9	кабинет	17,5	17,5					
	10	кабинет	11,4	11,4					
	10а	коридор	7,9			7,9			
	11	кладовая	4,4			4,4			
	12	кладовая	11,3	11,3					
	13	прочее	18,0	18,0					
	14	холл	28,6			28,6			
	15	кабинет	16,1	16,1					
	16	коридор	5,9			5,9			
	16а	коридор	16,6			16,6			
	17	касса	5,8	5,8					
	18	кабинет	7,1	7,1					
	19	коридор	6,6			6,6			
	20	касса	4,9	4,9					
	21	касса	5,4	5,4					
	22	касса	5,3	5,3					
	23	коридор	3,2			3,2			
	24	умывальная	1,5			1,5			
	25	уборная	1,3			1,3			
	26	холл	28,3			28,3			
	27	кабинет	14,7	14,7					
	28	гардеробная	6,8	6,8					
	29	кабинет	8,0	8,0					
	30	кабинет	15,3	15,3					
	31	вестибюль	95,3			95,3			
	31а	кабинет	7,3	7,3					
	32	кабинет	4,4	4,4					
	33	тамбур	18,5			18,5			
	34	тамбур	3,7			3,7			
	35	кабинет	7,3	7,3					
	36	кабинет	8,5	8,5					
	37	кабинет	16,2	16,2					
	38	санузел	2,3			2,3			
	40	кабинет	15,2	15,2					
	41	кабинет	28,1	28,1					
	43	коридор	23,5			23,5			
	44	кабинет	17,5	17,5					
	46	кабинет	13,7	13,7					

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Автоматизация Технологических Процессов" - 1454.3кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	Пристроенное		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1454,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1454,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

23.09.2009

Подпись

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.

Исполнитель

Болдырева О.П.

23.09.2009

Подпись

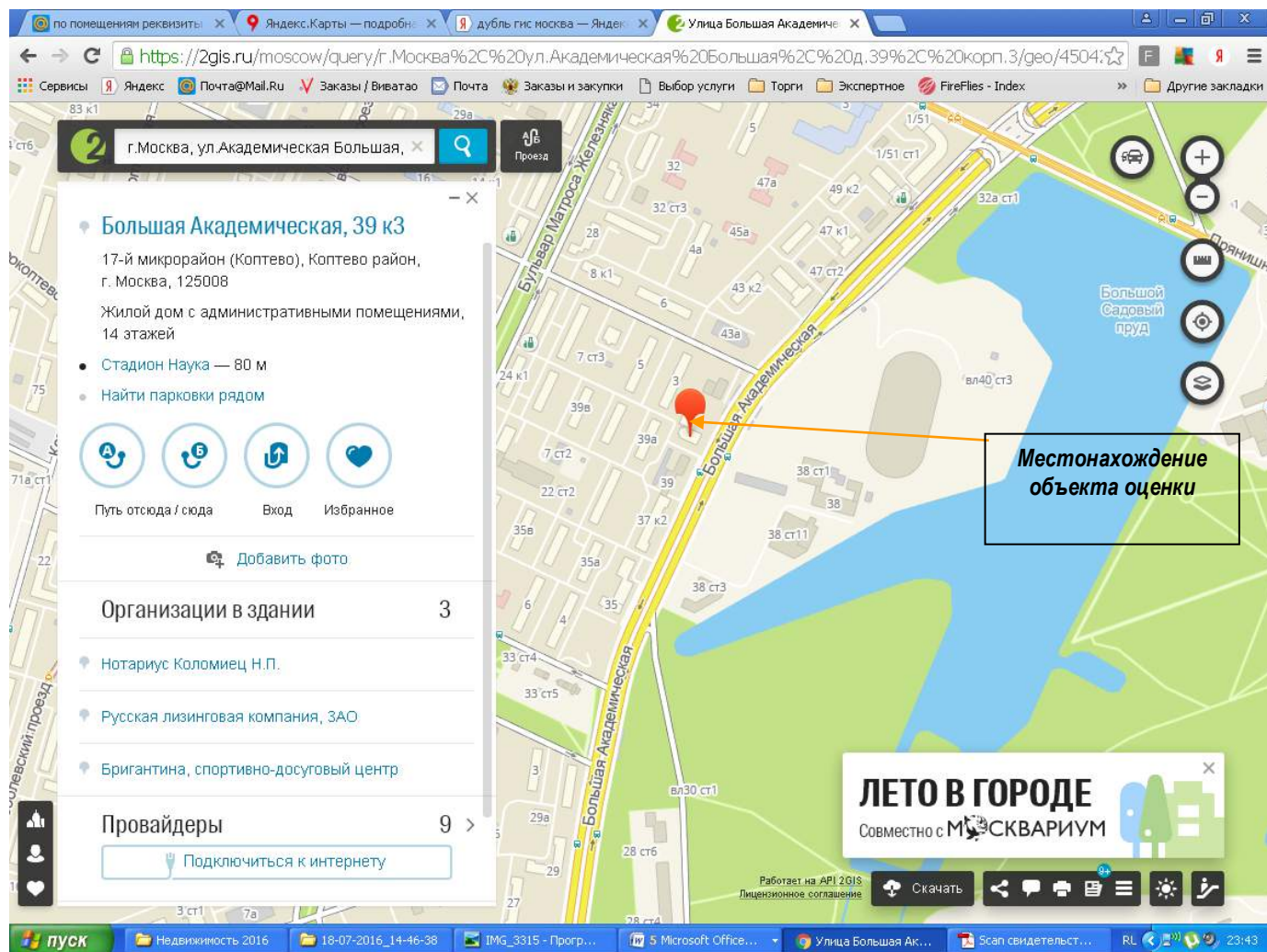


Руководитель группы по инвента-
ризации строений и сооружений
Романова А.С.

Местоположение

Объект оценки расположен в районе Коптево, 17-й микрорайон (Коптево), по адресу: г.Москва, ул.Академическая Большая, д.39, корп.3.

Рис. 1. Местоположение объекта оценки на карте района



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Объект оценки расположен в Северной АО.

Краткая характеристика административного района

Се́верный административный о́круг — один из 12 административных округов города Москвы.



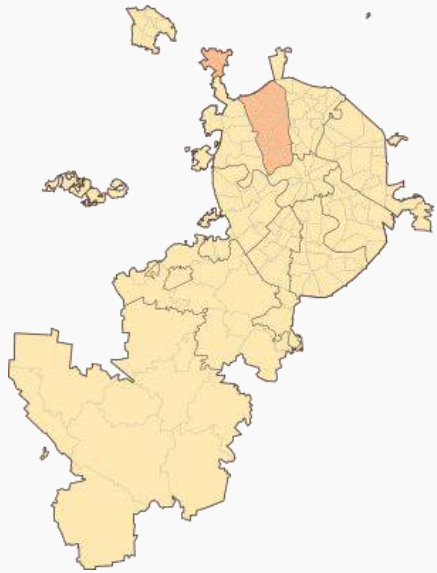
Сокращённое название — **САО**.

Включает в себя 16 районов.

Код ОКАТО — 45 277 000 000^[5].

Префект, с 18 декабря 2012 года — по настоящее время — Владислав Игоревич Базанчук^[2].

На территории округа находится около 20 православных храмов, входящих в состав Всехсвятского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви.

Северный административный округ САО	
Герб	Флаг (описание)
	
Статус	<u>административный округ</u>
Входит в состав	города <u>Москвы</u>
Включает	16 <u>районов</u>
Дата образования	<u>10 июля 1991 года</u> ^[1]
Префект	<u>Владислав Игоревич Базанчук</u> ^[2]
Площадь	113,726 ^[3] <u>км²</u> (10,5 %, 5-е место)
Население (2016)	1 158 528 ^[4] чел. (9.4 %, 7-е место)
Плотность	10 187,01 чел./ <u>км²</u> (7-е место)
Площадь жилого фонда	109,9 ^[источник не указан 2105 дней] тыс. <u>м²</u>
Линии метро	<u>Замоскворецкая, Таганско-Краснопресненская, Серпуховско-Тимирязевская</u>
	

Районы

Название района ^[13]	Соответствующее муниципальное образование ^[14]	Площадь, ^[15] га	Население (на 01.01.2010 г.) ^[16] , тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.) ^[17] , тыс. м ²	Средняя жилая площадь на человека м ² / чел
Аэропорт	Аэропорт	458	76,5	16703,6	1671	21,84
Беговой	Беговое	556	42,7	7679,9	791	18,52
Бескудниковский	Бескудниковское	330	75,1	22757,6	1370	18,24
Войковский	Войковское	661	66,7	10090,8	1531	22,95
Восточное Дегунино	Восточное Дегунино	377	95,3	25278,5	1506	15,8
Головинский	Головинское	893	100,2	11220,6	1806	18,02
Дмитровский	Дмитровское	729	87,9	12057,6	1366	15,54
Западное Дегунино	Западное Дегунино	753	78,4	10411,7	1384	17,65
Коптево	Коптево	538	97,4	18104,1	1829	18,78
Левобережный	Левобережное	646	51,4	7956,7	967	18,81
Молжаниновский	Молжаниновское	2178	3,5	160,7	70	20
Савёловский	Савёловское	270	56,9	21074,1	714	12,55
Сокол	Сокол	372	57,6	15483,9	1278	22,19
Тимирязевский	Тимирязевское	1043	82,8	7938,6	1611	19,46
Ховрино	Ховрино	573	81,2	14171,0	2038	25,1
Хорошёвский	Хорошёвское	988	59,3	6002,0	2181	36,78

Район Коптево



В «Сборнике актов московских монастырей и соборов» приведена меновая грамота 1595—1596 гг., по которой князь Дмитрий Иванович Шуйский обменивал соседнее село Топорково с пустошами Коптево и Игнатьевской на соседнее село Вельяминово (теперь Владыкино), принадлежавшее Богоявленскому монастырю. Топорково находилось в районе нынешней Большой Академической улицы, и несомненно, что названная при нем пустошь-это наше Коптево. Выходит, оно уже было известно четыреста лет назад. Два с половиной столетия официальные документы не упоминали его, но в народной молве сохранилось старинное название.

Статистика района:

Поликлиники	6
Центр Социального обслуживания	1

Общеобразовательные школы	14
Колледжи	2
Детские дошкольные учреждения	22
Кинотеатры	2
Библиотеки	3
Спортивные залы	25
Плоскостные спортивные сооружения	1
Спортивные площадки	18
Детские спортивные школы	1

Основные предприятия района:

- ОАО «Московский комбинат игрушек»
- ОАО «Московская фармацевтическая фабрика»
- ЗАО «1С Акционерное общество»
- ОАО «Управление механизации №3»
- ОАО «Мебельный комбинат «Марма»
- ФГУП НПП «Дельта»
- Узловая автобаза Московской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
- Ремонтное локомотивное депо Лихоборы филиал ОАО «РЖД»
- Эксплуатационное Локомотивное депо Лихоборы – Окружные Дирекция тяги МЖД – филиал ОАО «РЖД»
- 2 Дистанция Службы пути филиал ГУП «Мосгортранс»
- ЗАО «СУ-83 Мосфундаментстрой»

Выводы: коммерческий потенциал помещений в целом оценивается как высокий.

5.2. Фотоматериалы, характеризующие вид, окружение, подъездные пути и состояние объекта оценки



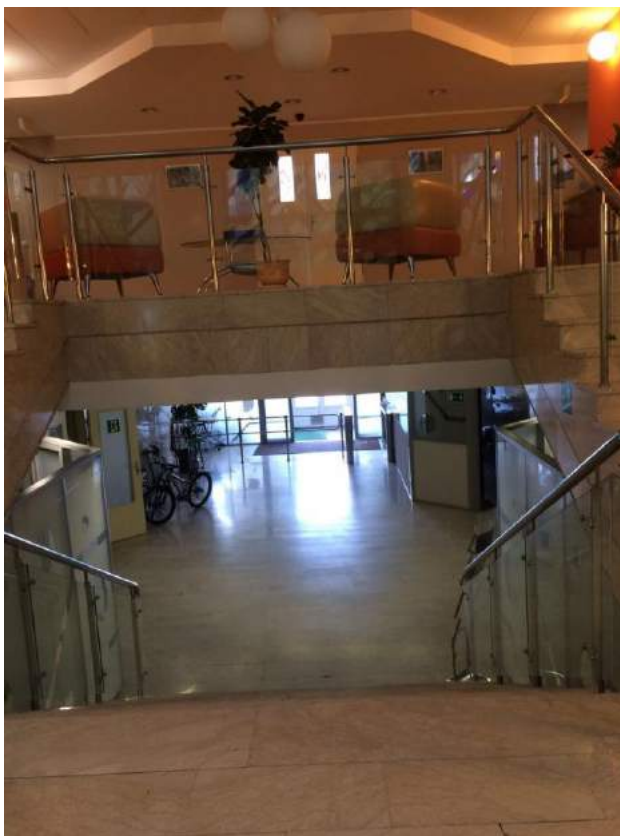












5.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Объект оценки не имеет составных элементов.

5.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки использовался в качестве объекта коммерческого назначения – офисные помещения.

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

Не выявлено.

5.6. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость - 37 994 925,54 руб.

Следует отметить, что наличие/отсутствие данных о балансовой стоимости не влияют на результаты оценки.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (п. 6.3 МСО 2007 «Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки»).

Понятие наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования по сути базируется на четком понимании специфики местоположения объекта оценки.

При этом последующая оценка должна проводиться с учетом изменения целевого назначения объекта, если оно уже определено и явно. Применительно к объектам недвижимости подобная ситуация возможна при оценке объекта оценки.

Анализ улучшений на соответствие их принципам НЭИ можно проводить с учетом их планировочных характеристик, которые в наибольшей степени характерны для смешанных объектов. С учетом небольшого накопленного износа здания можно констатировать, что его переориентация или реконцепция финансово неэффективны.

Кроме того цели и задачи настоящей оценки не предполагают какие либо изменения в объекте капитального строительства, для задач настоящей оценки объект рассматривается в том виде и при том функциональном использовании, которое сложилось на дату оценки.

Вывод: Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве коммерческого назначения - офисных помещений.

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

7.1. Анализ общеэкономической ситуации РФ

3

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В МАЕ 2016 ГОДА

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель **ВВП** в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс **промышленного производства**, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (-0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста **производства сельскохозяйственной продукции** в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае **безработица** (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение **реальных располагаемых доходов** с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора **оборот розничной торговли** в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, **платные услуги населению** остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, **инфляция** составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	май	январь-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь- май
ВВП ¹⁾	95,3	96,4	99,3	99,2	-0,1	99,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства ³⁾	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1
Обрабатывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	90,6	93,4	94,1	91,0	-1,9	95,4
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	92,3 ⁵⁾	96,5 ⁵⁾	93,0	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾	98,9	99,0 ⁶⁾	0,0	99,2 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34380	32678	36497	36570 ⁶⁾		35017 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3
Объем платных услуг населению	97,0 ⁵⁾	98,7 ⁵⁾	99,7	100,2	0,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

Росстат произвел оценку **ВВП** по счету производства за I квартал текущего года. Объем ВВП России за I квартал 2016 г. составил в текущих ценах 18561,3 млрд. рублей. Физический объем относительно I квартала 2015 г. снизился на 1,2 % против снижения на 2,8 % в I квартале 2015 года.

Снижение физического объема производства ВВП в I квартале 2016 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыболовстве (на 6,3 % против 1,4 %), обрабатывающих производствах (на 4,0 % против 3,4 %);

- ускорением снижения в государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 1,8 % против 0,3 %);

- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в строительстве (на 1,6 % против 5,4 %), торговле (на 2,5 % против 6,7 %), транспорте и связи (на 0,5 % против 3,1 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,5 % против 1,9 %);

- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (2,1 % против 3,7 %), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (0,7 % против 2,4 %);

- стабилизацией в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,0% против снижения на 0,3 %);

- ростом в финансовой деятельности (на 1,5 % против снижения на 2,0 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,7 % против снижения на 1,9 %).

Индекс **промышленного производства** в мае вырос на 0,7 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Темпы прироста добычи полезных ископаемых продолжили замедляться (1,5 %, г/г), обрабатывающие производства второй месяц подряд находятся в положительной области (0,3 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам мая выросло на 2,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

	год	январь	февраль	март	I кв.	апр.	май
Производство – всего, %, г/г	-3,4	-2,7	1,0	-0,5	-0,6	0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4	5,8	4,2	3,4	1,7	1,5
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,6	-1,0	-2,8	-3,1	0,6	0,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,6	2,4	0,0	-0,8	0,6	-4,0	2,1

Источник: Росстат

Добыча нефти в мае продолжает замедление темпов прироста (+1,2 %, г/г). Данные Минэнерго России также подтверждают динамику замедления и близки к статистике Росстата: по ним рост добычи в мае составил 1,1 %, г/г, а ежедневная добыча составила 10,83 млн. баррелей.

Производство электро- и теплоэнергии в мае показало положительные темпы прироста и составило 0,5 %, г/г и 3,3 %, г/г соответственно. Добыча газа снижается (-5,7 %, г/г).

ТЭК, %, г/г	март	апрель	май
Нефть добытая	5,3	1,5	1,2
Газ горючий природный	6,1	-5,0	-5,7
Уголь	6,2	8,0	6,1
Электроэнергия	-0,7	-1,7	0,5
Теплоэнергия	-0,3	-6,6	3,3
Нефтехимия, %, г/г	март	апрель	май
Топливо дизельное	-4,4	2,2	-2,1
Мазут топочный	-36,5	-29,7	-29,9
Бензин автомобильный	9,4	3,8	-2,3
Пластмассы в первичных формах	5,3	6,5	4,3

Источник: Росстат

В мае зафиксировано максимальное в текущем году падение по виду деятельности «Строительство» - показатель снизился на 9,0 % к соответствующему периоду прошлого года. Сезонно сглаженный индекс также свидетельствует о тенденции спада, причем «глубина» падения превзошла уровень кризисных 2009-2010 годов. Ввод в действие жилых домов по итогам мая составил 4,4 млн. кв. м общей площади (на 5,4 % меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года).

Производство стройматериалов, отражая сложную ситуацию в строительном комплексе, по большинству позиций также ускорило снижение в мае. Спад выпуска цемента (-9,9 %, г/г), кирпича (-18,2 %, г/г) и блоков (-19,6 %, г/г) обусловлен сокращением внутреннего потребления и снижением экспортных поставок. Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов, к которому относится производство стройматериалов, в мае снизился на 6,8 %, г/г, а за январь-май на 12,0 процента.

Строительство, %, г/г	март	апрель	май
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	-1,4	-5,9	-9,0
Производство стройматериалов, %, г/г	март	апрель	май
Портландцемент	-13,2	-8,3	-9,9
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-18,2	-20,6	-18,2
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-19,0	-18,0	-19,6
Конструкции и детали сборные железобетонные	-19,3	-20,0	-11,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Согласно отчету РЖД о погрузке, в мае был зафиксирован рост на 3,1 % к соответствующему периоду прошлого года. Основной положительный вклад продолжают вносить строительные грузы, хотя их динамика в мае несколько замедлилась.

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ рынка.

Отдел исследований Cushman & Wakefield считает, что 2016 год станет самым тяжелым за всю историю рынка коммерческой недвижимости. Базовой стратегией для собственников объектов станет минимизация потерь. Использование пустующих помещений в условиях сжимающегося спроса потребует от собственников и консультантов креативных решений. Валютные ставки аренды достигнут минимальных значений в 2016 году. Торговая недвижимость может первой продемонстрировать признаки оздоровления, но произойдет это не ранее второй половины 2016 года.

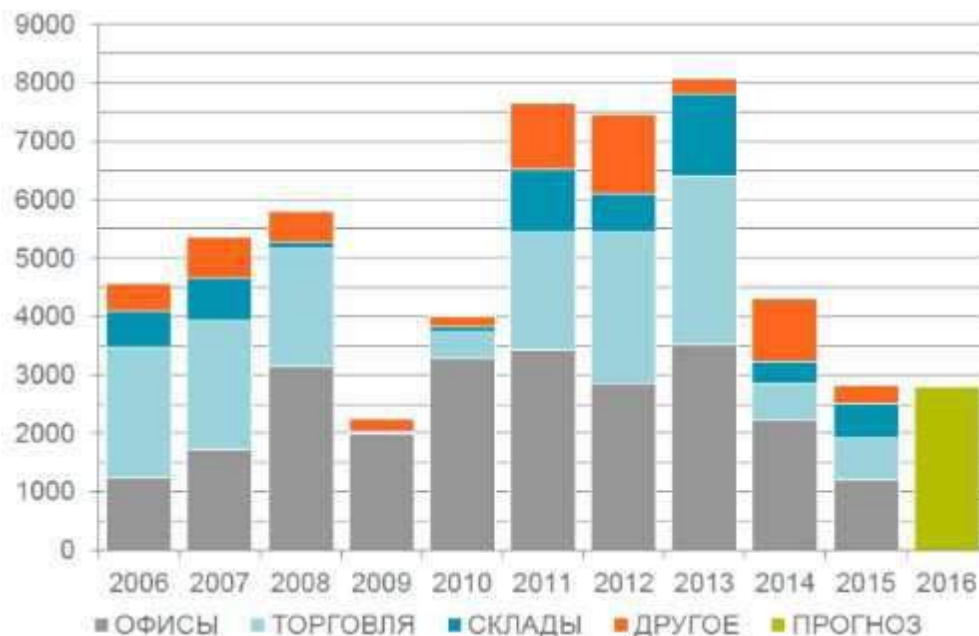
Индикаторы рынка недвижимости покажут минимальные показатели в первом квартале года. В первую очередь за счет снижения деловой активности в финансовом и потребительском секторах. Потребительский рынок может нащупать дно ко второму кварталу. Соответственно, стабилизации рынка коммерческой недвижимости можно ожидать не ранее лета-осени 2016 года.

Инвестиционная активность останется низкой – на уровне 2 млрд долларов в год. В первую очередь инвесторов будут привлекать активы с предсказуемой доходностью.

Объём инвестиций в коммерческую недвижимость

Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году составил 2,8 млрд долларов США. Эксперты компании Cushman & Wakefield ожидают, что достижение дна – дело ближайшего будущего, и ожидают объём инвестиций к концу 2016 года на том же уровне – примерно 2,8 млрд долларов США, что является одним из минимальных значений за прошедшие одиннадцать лет. Определённого оживления инвестиционной активности в конце 2016 – начале 2017 годов.

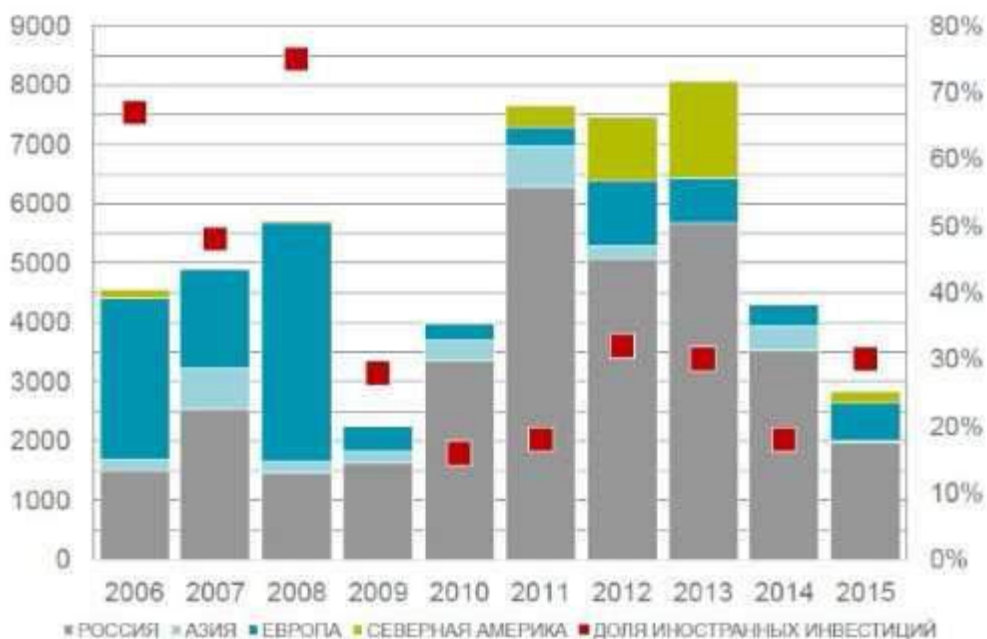
Сравнение объёма инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости с 2006 по 2016 годы.



Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году оказался ощутимо меньше значения 2014 года (4,3 млрд долларов США) и значительно меньше среднего объёма инвестиций за прошедшую пятилетку (6,3 млрд долларов США). Было зафиксировано почти двукратное (-46%) уменьшение инвестиций в офисный сегмент. Максимальное падение (-71%) претерпели инвестиции в гостинично-рекреационный сегмент (0,3 млрд долларов США). В то же время, и торговому, и складскому сегментам рынка удалось привлечь объёмы инвестиций большие, чем в 2014 году – 731 и 584 млн долларов США, соответственно.

Иностранные инвестиции в 2015 году составили треть от общего объёма инвестиций. Отмечаются противоположные изменения долей местного (-44%) и иностранного (+9%) капиталов в общем объёме инвестиций в коммерческую недвижимость.

Объём инвестиций в российскую недвижимость по странам (происхождению капитала)



По результатам 2015 года общая доля иностранных инвестиций составила 30%. В действительности же доля варьируется от 4% в сегменте торговой недвижимости до почти половины (47%) в секторе офисной недвижимости. Аналогичная доля (30%) была характерна для периода 2012-2013 годов. Европейские инвесторы были наиболее активными, потратив 644 млн долларов США. Это ощутимо больше среднего значения за прошедшую пятилетку. Североамериканские компании (за исключением компании Hines) воздержались от инвестиций (180 млн долларов США, 6%). Азиатские инвесторы в течение года подтверждали свой интерес к российской коммерческой недвижимости, однако инвестировали лишь 24 млн долларов США (1%).

Таким образом, почти половина инвестиций в офисный сегмент – это инвестиции иностранных компаний. Доля российских инвестиций показала в 2015 году трёхкратное падение. Второй год подряд фиксируются незначительные объёмы инвестиций в торговый сегмент со стороны иностранных компаний. Они проявляют ограниченный интерес к торговым объектам. В 2015 году торговый сегмент привлёк в общей сложности четверть всего объёма инвестиций – 731 млн долларов США, что на 57% меньше среднего за пятилетний период. Российские инвесторы тем не менее потратили на инвестиции в торговый сегмент чуть больше, чем в 2014 году. Девальвация и общая негативная экономическая ситуация в значительной степени повлияли на российских покупателей. Частая смена арендаторов торговых центров и остающаяся высокой доля вакантных площадей отпугивают потенциальных инвесторов, заставляя их быть осторожными. С другой стороны, под давлением обстоятельств, владельцы торговых объектов вынуждены недооценивать свои активы при продаже.

Иностранные инвесторы в прошедшем году почти не интересовались торговой недвижимостью, инвестировав всего 30 млн долларов США, что в 24 раза меньше, чем в среднем за последний пятилетний период.

Объём российских инвестиций в складскую недвижимость остался практически на уровне 2014 года, в то время как европейские инвестиции выросли семикратно. Европейские компании использовали окно возможностей для инвестиций в операционный бизнес в России.

Складской сегмент российской коммерческой недвижимости привлёк 584 млн долларов США, т.е. пятую часть всего объёма инвестиций. Это меньше среднего значения за последние пять лет, но на 61% больше, чем в 2014 году. Более того, европейские компании вернулись на складской рынок, потратив в семь раз больше – 233 млн долларов США. Эксперты полагают, что цены складской недвижимости достигли дна. Ожидаемый рост цен делает текущий момент идеальным для выхода на рынок инвесторов, следующих своим долгосрочным стратегиям. Половина средств (51%) была инвестирована в складские комплексы российскими (91 млн долларов) и международными (205 млн долларов) ритейлерами. Ритейлеры приобретали склады

как для собственных нужд, так и в инвестиционных целях. Ни американские, ни азиатские компании инвестиций в складские объекты не сделали.

Офисная недвижимость

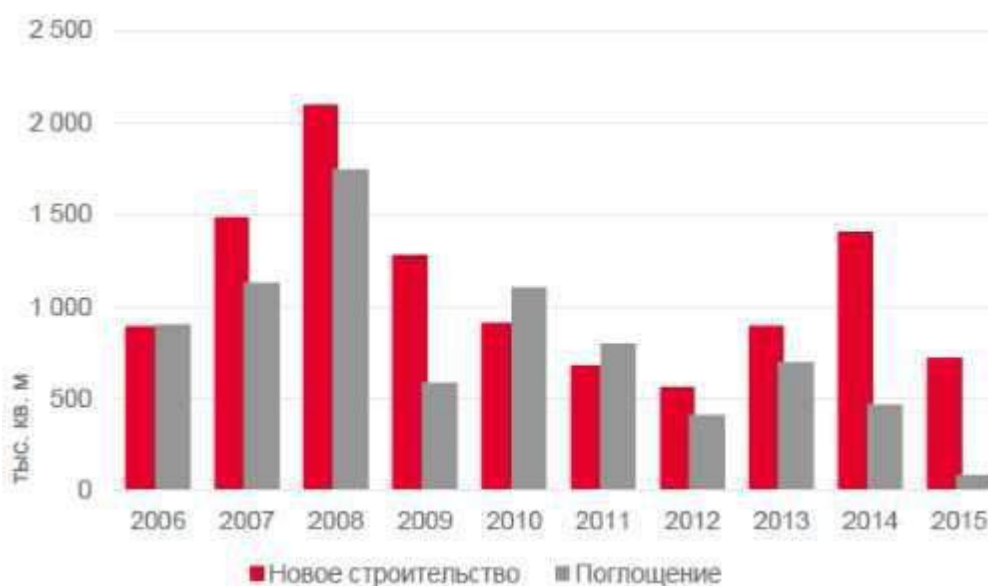
Офисный рынок весь 2015 год испытывал негативное влияние экономической ситуации в стране. В результате к концу 2015 года рынок офисов ощутил самое сильное падение в своей истории.

Немного увеличившийся спрос на новые качественные офисы во второй половине года компенсировал отрицательное поглощение, наблюдавшееся в первых двух кварталах.

По итогам 2015 года общий объем чистого поглощения вернулся к положительному показателю после двух кварталов отсутствия спроса на новые офисные помещения и составил 87 000 кв.

Годовое поглощение офисов класса «А» оказалось положительным, в то время как класс «В» по итогам 2015 года по-прежнему в отрицательной зоне – 263 000 кв. м против 176 000 кв. м, соответственно.

Офисы: новое строительство и поглощение (с 2006 по 2015 год)



*Поглощение показывает изменение занимаемого арендаторами офисного пространства в течение периода. Рассчитывается как разница объемов всех занятых помещений на конец и начало периода.

Объём оборота офисных площадей в 2015 году был таким же, как и в 2014 году – около 1,25 млн квадратных метров. Средний размер арендуемого офиса составил 625 кв. м.

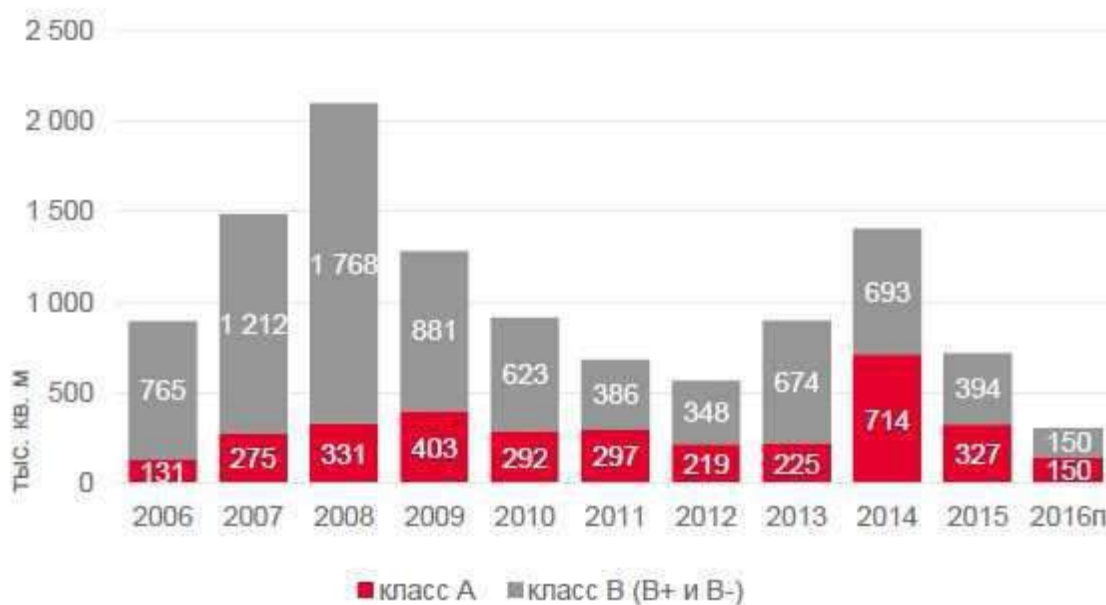
Строительная активность на рынке коммерческой недвижимости резко снижается. В ближайшие несколько лет объем строительства останется на стабильно низком уровне.

В 2015 году площадь введенных в эксплуатацию офисов составила 721 000 кв. м, что в два раза меньше показателя 2014 года. В настоящее время около миллиона квадратных метров офисных помещений находятся в достаточно высокой степени готовности, однако по

результатам 2016 года эксперты рынка ожидают, что всего несколько объектов будут ведены в эксплуатацию. Их общая площадь составит примерно 300 000 кв. м. Все бумажные проекты, а также объекты на ранних этапах строительства заморожены или пересматриваются, активность на стройках значительно снизилась.

Такое снижение связано с экономическими предпосылками – очень сложной ситуацией с реализацией новых площадей. Сроки окончания строительства в некоторых случаях могут быть отложены на 2 и более года: абсолютное большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально планировались к вводу в 2015 году.

Объём нового строительства офисов по классам (с 2006 по 2016 год)



Уровень вакантных площадей на офисном рынке Москвы увеличивается каждый месяц, начиная с середины 2014 года. К концу 2015 года средний индекс по классам «А» и «В» составил практически 20%.

Некоторые офисные помещения ищут резидентов более 3 лет. Такие показатели наблюдаются впервые в истории московского рынка офисной недвижимости. Но учитывая достаточно низкий объем ввода в эксплуатацию офисных помещений, эксперты не ожидают резкого увеличения объемов вакантных помещений в следующем году. Среднегодовой показатель вакантности на рынке офисов в ближайшие 2-3 года будет оставаться на уровне примерно 20%.

Ставки аренды в долларовом исчислении показали исторический минимум. Как рублевые, так и долларовые ставки демонстрируют падение. Из-за ослабления курса рубля долларовые эквиваленты снижаются гораздо быстрее рублевых. В 2015 году доля рублёвых договоров аренды офисов составила 75%.



Торговая недвижимость

В среднесрочной перспективе на рынке торговой недвижимости наиболее востребованными и успешными будут уникальные объекты, предлагающие не только услуги и товары, но и комфортное пространство.

С конца 2014 года рынок торговой недвижимости прошёл серьёзные структурные изменения.

Новая реальность, в которой находится рынок, обусловлена не только меняющейся экономической и политической ситуацией, но и зрелостью рынка. За последние несколько лет значительно выросло предложение качественных торговых площадей в современных торговых центрах, рынок пережил период активного роста, а значит, выросла и конкуренция.

В современных условиях рынок торговых площадей переходит от бурного роста к более тонкой «наладке», от крупных и масштабных шаблонных проектов к проектам среднего и малого размера, с продуманным функциональным наполнением и индивидуальными характеристиками, которые будут отличать новый проект от остального предложения на рынке и станут заметным привлекательным фактором в борьбе за внимание потребителей.

Очень важным аспектом происходящих изменений стало то, что и арендодатели и арендаторы торговых площадей вступили в зону индивидуальных переговоров и рынок фактически перешёл в «ручное» управление. Скидки, новые коммерческие условия, переезды и оптимизация площадей – всё это рассматривалось в каждом отдельном случае индивидуально.

Наиболее востребованная на рынке торговых площадей форма арендной платы сейчас – процент от оборота ритейлера или комбинированная ставка, которая также включает минимальный фиксированный платёж. Торговые операторы ищут новые подходы, форматы, формы взаимодействия с покупателями, поддержания спроса.

Основной стратегией большинства торговых сетей в этом году была оптимизация и реструктуризация бизнеса. Торговые операторы планируют развитие и открытие новых магазинов, но подход остаётся консервативным. Если первая половина года была ознаменована почти полной остановкой программ развития торговых операторов, то к середине года торговые компании адаптировались к меняющимся условиям рынка и возобновили открытие новых

точек. В поисках инструментов, позволяющих удержать и повысить поток посетителей торговые сети и операторы экспериментируют с форматами: X5 Retail Group планирует открытие газетных киосков «Роспечати» в магазинах сети «Пятерочка» и запуск сети дешевых кафе «Вкусная кухня» в прикассовой зоне гипермаркетов «Карусель»; ресторанный холдинг Ginza Project инвестирует в создание сети «ресторанов на колесах» под брендом GinzaTruck; российская компания Melon Fashion Group будет развивать магазины молодежной одежды befreew в новом формате «фэшн-гипермаркетов».

Операторы очень консервативны в выборе новых помещений, наибольший интерес представляют проекты с устоявшейся целевой аудиторией и стабильным покупательским потоком. Тем не менее, продолжают открываться новые магазины.

В 2015 году о выходе на рынок заявили несколько сетей. Среди них были как новые российские бренды (Mast, BroscoJewelry, Ферма.рф, «Это у нас семейное», Good'sHouse, Take away), так и новые международные сети (John Varvatos, Tallinder, Rookie, Euroshop).

Продолжают развитие новых брендов компании Ашан (Каждый день), Атак (В шаге от вас) и Metro Cash&Carry (Фасоль).

Об экспансии в 2016 году заявляют как продуктовые сети (X5, Магнит, Ашан, Metro Cash&Carry), так и операторы других категорий (Детский Мир, KupiVIP, Intersport), премиум бренды (Furla, Hugo Boss).

Всего за 2015 год в 34 городах России было открыто 48 торговых центров. Общая арендуемая площадь этих объектов – 1 723 727 квадратных метров. Количество открытых торговых центров соответствует среднему уровню прошлых лет. Объем торговых площадей, введенных в IV квартале, почти в 1,5 раза превысил объем площадей, введенных за первые три квартала года.

Практически все торговые центры, заявленные к открытию на IV квартал 2015 года, открылись безпереносов на 2016 год. Это объясняется традиционным стремлением девелоперов запустить торговый объект до новогодних праздников.

В 2015 году в торговых центрах проходили технические открытия, т.е. запуск якорных арендаторов при низкой заполняемости торговой галереи. В 2016 году данная тенденция сохранится.

Несмотря на то, что в 2016 году темпы строительства останутся на уровне, сравнимом с прошедшим годом, снижение объёмов ввода новых площадей ожидается, начиная с 2017 года.

В Москве в 2015 году было открыто 9 новых торговых центров общей арендуемой площадью 526 000 квадратных метров. Самым крупным ТЦ, открывшимся в России в 2015 году, стал торговый центр Columbus (GLA 136 000 кв. м). Также знаковым событием стало открытие торгового центра «Зеленопарк» (GLA110000 кв. м), где планируется запуск новой концепции фуд-корта – «Фудпаркинг БасQiата».

Несмотря на низкую заполняемость арендаторами новых объектов (не более 50%), строительная активность на рынке торговой недвижимости остается высокой. Ожидается, что в 2016 году объем торговых площадей, выведенных на рынок, останется на уровне сравнимом с 2015 годом.

К открытию заявлено несколько крупных торговых центров (GLA более 40 000 кв. м) – «МореМолл», «Ривьера», «Бутово Молл», а также вторая очередь ТЦ «Метрополис». Все эти объекты находятся в высокой степени готовности. В Московской области также планируются к открытию несколько крупных торговых центров.

Вакантность в торговых центрах на конец 2016 года составляла около 6,5%.

Ежегодный ввод в эксплуатацию ТЦ (с 2006 по 2016 год)



Рынок торговых помещений перешёл в рублёвую зону. Ставки аренды в торговых центрах и на торговых улицах в подавляющем большинстве номинируются в рублях. Новые договоры заключаются сразу в российской валюте, по существующим договорам в иностранной валюте действуют временные условия по фиксации обменного курса или коридора курса для оплаты. В изменяющихся условиях, зачастую такие условия даются на короткий период (3-6 месяцев) с возможностью последующего продления.

Фиксированные ставки аренды теперь встречаются редко, их предлагают лишь единичные проекты – как правило, лишь в самых успешных на рынке торговых центрах и торговых коридорах. В остальных случаях (порядка 80% рынка) используются различные варианты структурирования арендных платежей.

Наиболее распространённые из них – процент с оборота или комбинация небольшой фиксированной ставки и процента с оборота. Там, где по фиксированной ставке арендодатель даёт скидку, может в дальнейшем предусматриваться пересмотр ставки в привязке к обороту ритейлера через 1-2 года.

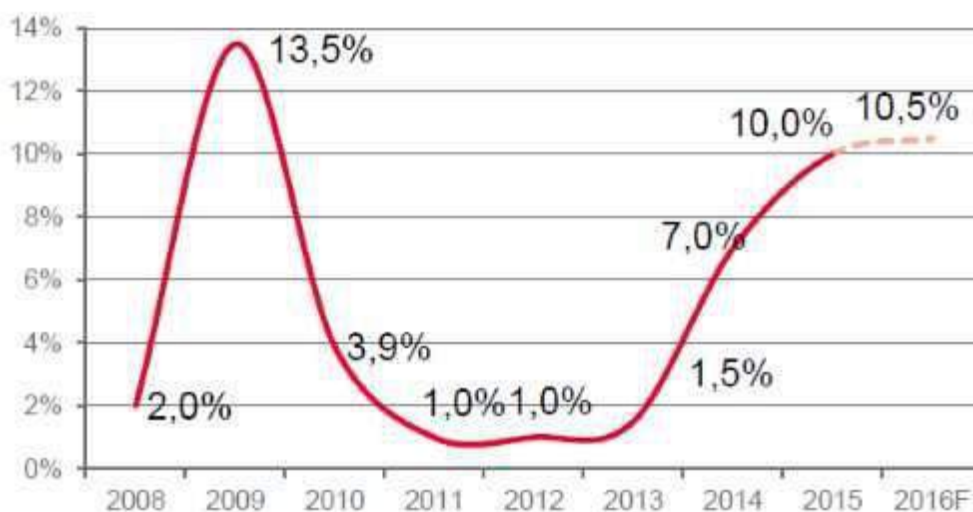
Прайм-индикатор арендной ставки в 2015 году для торгового центра в Москве составил 2500 долларов США за квадратный метр в год. Прогноз на конец 2016 года – 2 200 долларов США за квадратный метр в год (прайм-индикатор арендной ставки для торгового центра – это базовая запрашиваемая ставка аренды за торговое помещение площадью 100 кв. м, на первом этаже лучших торговых центров города).

Складская недвижимость

Ситуация на рынке качественной складской недвижимости характеризуется полным переходом на рублевые ставки аренды, а доля вакантных площадей продолжает расти. Переход на рубли и снижение ставок аренды позволило крупным розничным сетям, торгующим продуктами питания и товарами для дома, реализовать в 2015 году свой отложенный спрос, что стабилизировало в конце года уровень вакантных площадей и ставки аренды складской недвижимости.

Как показал конец 2015 года, интерес розничных сетей к столичному региону снизился, и в дальнейшем спрос на складские площади в московском регионе будет определяться ситуацией в потребительском секторе российской экономики и будет ниже показателей 2015 года. При этом ставки аренды в рублях и уровень вакантных площадей останутся на уровне показателей конца 2015 года из-за снижения девелоперской активности на рынке складов.

Объём вакантных складских площадей (с 2008 по 2016 год)

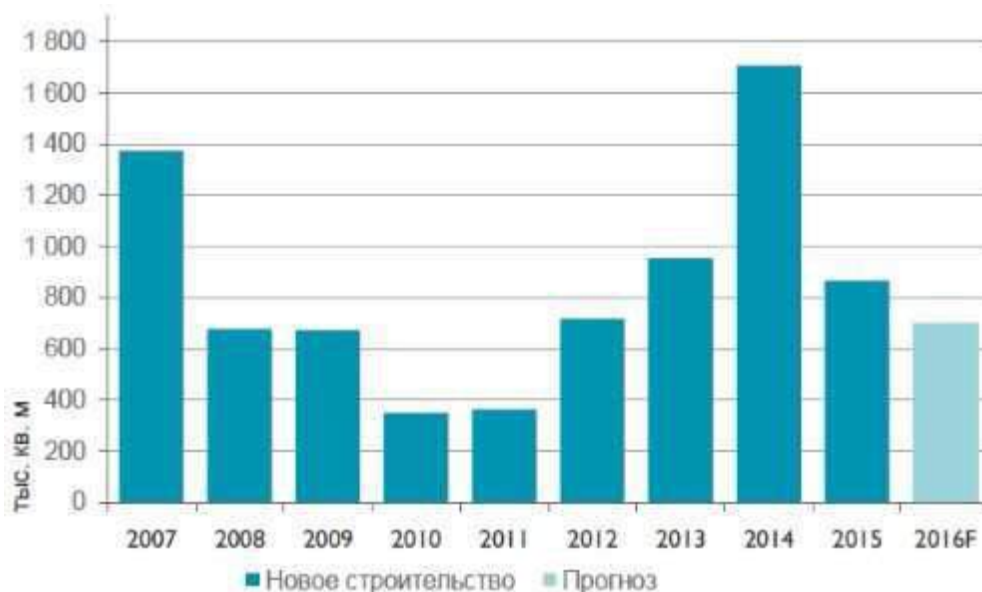


После пика девелоперской активности в 2014 году, объемы строительства складов в 2015 году снизились в два раза, в 2016 году тенденция снижения строительства складских площадей сохранится.

По сравнению с 2014 годом объем нового строительства в 2015 году сократился в два раза и составил 867 000 кв. м, таким образом, за 2015 год предложение складских площадей увеличилось на 7% и составило 11,7 млн кв. м. Новых складских проектов в 2015 году не анонсировалось. Девелоперы складской недвижимости продолжают строительство заявленных еще в 2014 году проектов. По предварительным оценкам в 2016 году предложение складских

площадей увеличится на 700000-750000 квадратных метров, будет завершено строительство проектов, находящихся в высокой стадии готовности и построены новые складские объекты по заключенным контрактам built-to-suite.

Ежегодный объём строительства складских площадей (с 2007 по 2016 год)



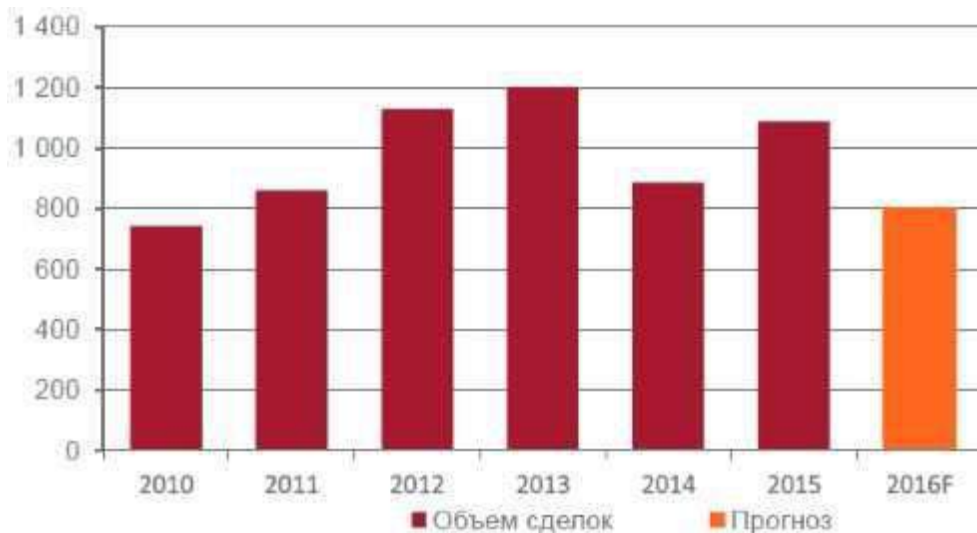
Введенные в 2015 году новые складские комплексы в целом не изменили распределение складских площадей.

В 2015 году основу спроса на складские помещения составили запросы торговых сетей, специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 2015 году превысил значение 2014 года на 23% и составил 1,1 млн кв. м.

Рост объема сделок был обеспечен компаниями сегмента розничной торговли продуктами питания и товарами для дома. Объем заключенных сделок по покупке складов в 2015 году составил 21%, что ниже аналогичного показателя 2014 года на 7 процентных пунктов.

Эксперты Cushman & Wakefield отмечают увеличение активности компаний-арендаторов по пересмотру условий договоров аренды в арендуемых складских комплексах. Так же компании все чаще стали отказываться от избыточных складских площадей, консолидировать складские площади и переезжать в складские комплексы выше классом.

Ежегодный объём арендованных и купленных складов (с 2010 по 2016 год)



Доля розничных сетей в структуре сделок на рынке складов увеличилась с 31% до 54% , на фоне сокращения долей всех остальных. Больше всего сократилась доля логистических компаний – в 2 раза по сравнению с 2014 годом.

Размер средней сделки в 2015 году в большинстве всех сегментов сократился на 20-25% по сравнению с аналогичным показателем 2014 года. Исключением является сегмент розничной торговли, где этот показатель вырос в 2015 году в два раза и составил 27 000 кв. м складских площадей.

В 2015 году в отраслевой структуре спроса произошли большие изменения. Резко выросла доля компаний сегмента «еда и напитки» и «товары для дома», по сравнению с 2014 годом рост составил 4 и 7 раз, соответственно. Рост произошел как по объему заключенных сделок, так и по их количеству.

Одновременно на складском рынке наблюдалось резкое уменьшение сегментов «автокомпоненты», «электроника», «одежда и обувь», «логистика», что связано с кризисной ситуацией в этих секторах.

С середины 2015 года все вакантные складские площади в столичном регионе предлагаются в аренду по рублевым ставкам, и возврата к долларovým ставкам не предвидится.

За первое полугодие 2015г. чистые рублевые ставки аренды складов снизились на 8% и оставались на уровне 3800-4500 рублей за квадратный метр в год. Во второй половине года ставки не изменялись.

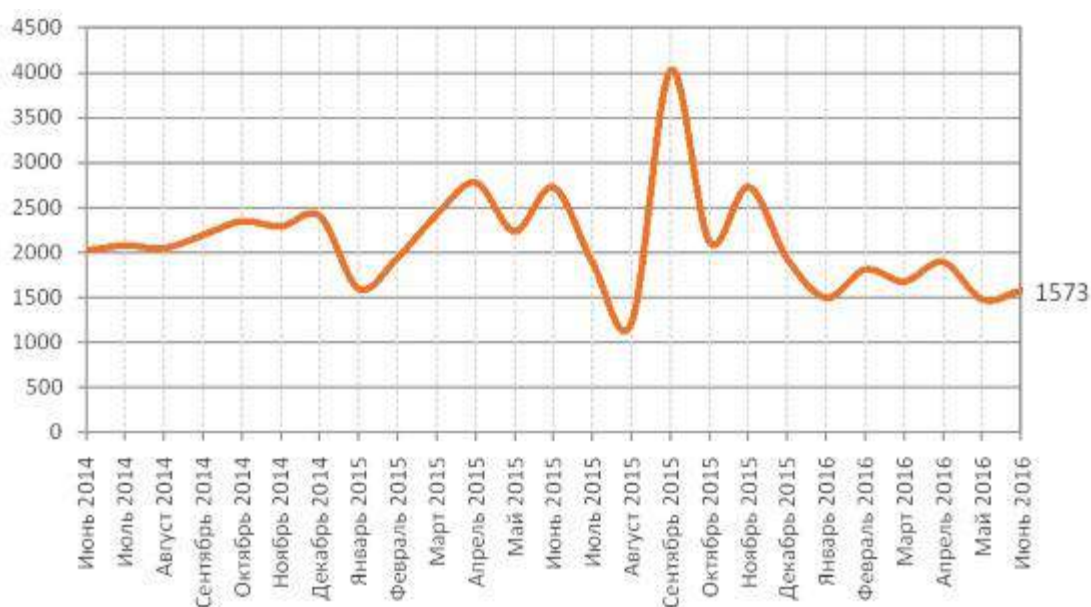
Учитывая сложную ситуацию на рынке, собственники складских площадей стараются оптимизировать свои расходы. Операционные расходы в 2015 году оставались на уровне 1000-1300 рублей за квадратный метр в год в зависимости от объекта.

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости Москвы – июнь 2016 года

По итогам ежемесячного мониторинга предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости Москвы, проводимого консалтинговой компанией RRG, в июне 2016 года в аренду в Москве предлагалось 2856 объектов общей площадью 1 573 000 кв. м. Объем предложения по количеству вырос на 4%, а по общей площади - на 6%.

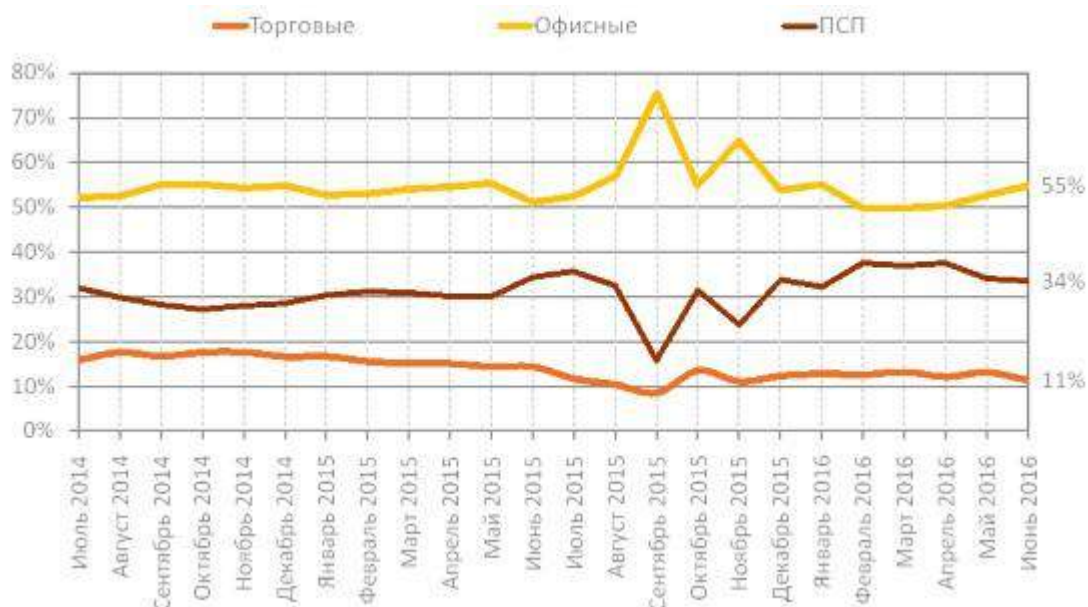
Средняя ставка аренды нежилых помещений в Москве за месяц уменьшилась на 4% и составила 265 долл. за кв. м в год. Курс доллара за месяц уменьшился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки аренды снизились на 5%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 280 руб. за кв. м в год. За последний год, с июня 2015 г., долларové ставки снизились на 35%, а рублевые – на 22%.

Общая площадь объектов в аренду в Москве (тысяч кв. м)



Лидером по объему предложения из всех сегментов коммерческой недвижимости в Москве традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 55%. Далее идут производственно-складские (34%) и торговые помещения (13%).

Доли в сегментах аренды коммерческой недвижимости (по общей площади)



Аренда торговой недвижимости в Москве

В июне 2016 года на столичном рынке торговой недвижимости экспонировалось 602 объекта общей площадью 179 000 кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 4%, их общая площадь - на 8%.

Из указанных объектов, в центре Москвы экспонировалось 55 помещений общей площадью 15 000 кв. м, что на 7% ниже показателя мая по количеству и на 1% выше - по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды торговых площадей у данных объектов за месяц сократилась на 11%, и составила 725 долл. за кв. м в год. Средний уровень ставок на объекты, которые экспонируются уже давно, не изменился, а доля дорогих объектов со ставками выше 700 долл. за кв. м в год за месяц снизилась с 48% до 40%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра Москвы, в июне 2016 года уменьшилось на 4%, а их общая площадь - на 9%. Объем предложения составил 547 торговых объектов общей площадью 165 000 кв. м. Средняя ставка аренды за месяц уменьшилась на 9%, и составила 387 долл. за кв. м в год. Средний уровень ставок на объекты, которые экспонируются уже давно, снизился на 4%, а в целом доля дорогих объектов, сдаваемых в аренду по ставкам выше 400 долл. за кв. м в год, сократилась с 33% в мае, до 30% в июне 2016 года.

Из динамики арендных ставок можно заключить, что динамика спроса на торговые объекты в центре Москвы и за его пределами примерно одинакова.

Динамика цен аренды торговых помещений в Москве

Торговые (Москва)	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (кв. м)	Средняя (тыс. площадь кв. м)	Средняя ставка (тыс. долл. за кв. м в год)
значение	602	63	179	0,30	418
к маю 2016	-4%	-12%	-8%	-4%	-10%
к июню 2015	-46%	-74%	-55%	-15%	-35%

Торговые внутри СК	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (кв. м)	Средняя (тыс.площадь кв. м)	Средняя ставка (тыс.(долл. за кв. м в год)
значение	55	9	15	0,27	725
к маю 2016	-7%	-15%	+1%	+8%	-11%
к июню 2015	-50%	-80%	-59%	-18%	-35%
Торговые вне СК	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (кв. м)	Средняя (тыс.площадь кв. м)	Средняя ставка (тыс.(долл. за кв. м в год)
значение	547	54	165	0,30	387
к маю 2016	-4%	-12%	-9%	-5%	-9%
к июню 2015	-46%	-72%	-54%	-15%	-34%

Средняя ставка аренды торговых площадей в Москве



Аренда street-retail помещений в Москве

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в июне 2016 года по количеству снизился на 4%, а по общей площади – вырос на 1%. Всего экспонировалось 227 объектов площадью 56 000 кв.м, из них 27 объектов предлагалось в центре и 200 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц уменьшился на 7% по количеству, и вырос на 3% по общей площади. Средняя ставка аренды снизилась на 8%, и составила 855 долл. за кв. м в год, при этом на 2% увеличилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 900 долл. за кв. м в год уменьшилась с 41% до 40%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 3%, а по общей площади не изменился. Ставка в июне снизилась на 15% до 428 долл. за кв. м в год. Уменьшение ставок было обусловлено уходом с рынка нескольких дорогих объектов, таких как на ул. Маршала Бирюзова (60 кв. м, 1538 долл. за кв. м в год и 77 кв. м, 1903 долл. за кв. м в год), Владимирской ул. (126 кв. м, 1661 долл. за кв. м в год), Волгоградском проспекте (97 кв. м, 1892 долл. за кв. м в год), Алтуфьевском ш. (66

кв. м, 1930 долл. за кв. м в год). При этом ставка по объектам, которые экспонируются уже давно, снизилась на 5%, а доля дорогих объектов со ставками выше 400 долл. за кв. м в год в целом уменьшилась с 44% до 38%.

Street-retail	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (кв. м)	Средняя (тыс.площадь кв. м)	Средняя ставка (тыс.(долл. за кв. м в год)
значение	227	23	56	0,25	479
к маю 2016	-4%	-10%	+1%	+5%	-14%
к июню 2015	-50%	-74%	-53%	-7%	-36%
Street-retail внутри СК	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (кв. м)	Средняя (тыс.площадь кв. м)	Средняя ставка (тыс.(долл. за кв. м в год)
значение	27	4	6	0,20	855
к маю 2016	-7%	-12%	+3%	+11%	-8%
к июню 2015	-57%	-86%	-74%	-39%	-30%
Street-retail вне СК	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (кв. м)	Средняя (тыс.площадь кв. м)	Средняя ставка (тыс.(долл. за кв. м в год)
значение	200	19	51	0,25	428
к маю 2016	-3%	-9%	0%	+4%	-15%
к июню 2015	-49%	-69%	-49%	-1%	-37%

Динамика цен на аренду помещений street-retail в Москве



Аренда офисной недвижимости в Москве

В июне 2016 года объем предложения офисов в аренду в Москве вырос на 8% по количеству и на 11% по общей площади, и составил 1760 объектов общей площадью 865 000 кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 22%, их общая площадь – на 26%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 382 долл. за кв. м в год. Ставки по объектам, выставяющимся на рынке уже давно, снизились на 1%, а доля объектов

со ставками выше 300 долл. за кв. м в год в общем объеме предложения офисов выросла с 67% в мае до 70% в июне.

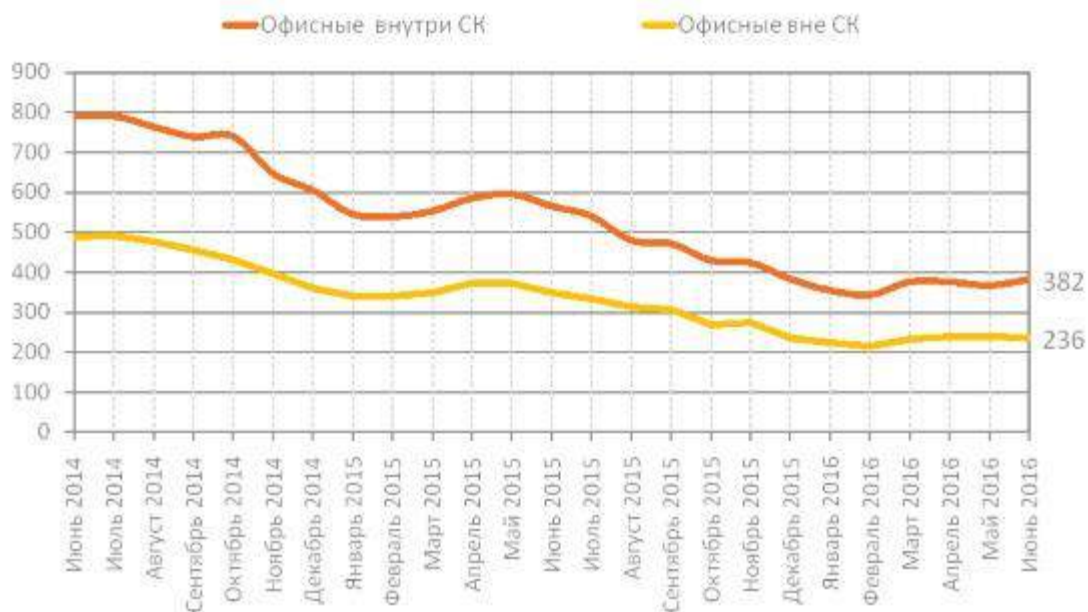
За пределами Садового кольца столицы объем предложения по количеству вырос на 6%, а по общей площади – на 9%. Средняя ставка аренды снизилась на 1%, и составила 236 долл. за кв. м в год.

Более значительный спрос арендаторов наблюдается на офисы в центре Москвы, однако, учитывая примерно одинаковое изменение ставок за прошедший год по объектам в центре города и за его пределами, о каких-либо тенденциях говорить в данном случае пока не приходится.

Офисы	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (кв. м)	Средняя (тыс.площадь кв. м)	Средняя ставка (тыс.(долл. за кв. м в год)
значение	1760	239	865	0,49	258
к маю 2016	+8%	+20%	+11%	+3%	+1%
к июню 2015	-31%	-56%	-38%	-10%	-33%
Офисы внутри СК	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь (кв. м)	Средняя (тыс.площадь кв. м)	Средняя ставка (тыс.(долл. за кв. м в год)
значение	274	55	136	0,50	382
к маю 2016	+22%	+43%	+26%	+4%	+4%
к июню 2015	-40%	-59%	-40%	0%	-32%

Офисы вне СК	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь кв. м)	Средняя (тыс. площадь кв. м)	Средняя (тыс. (долл. за кв. м в год)	ставка
значение	1486	184	729	0,49	236	
к маю 2016	+6%	+14%	+9%	+3%	-1%	
к июню 2015	-29%	-55%	-38%	-12%	-32%	

Средняя ставка аренды офисных помещений в Москве



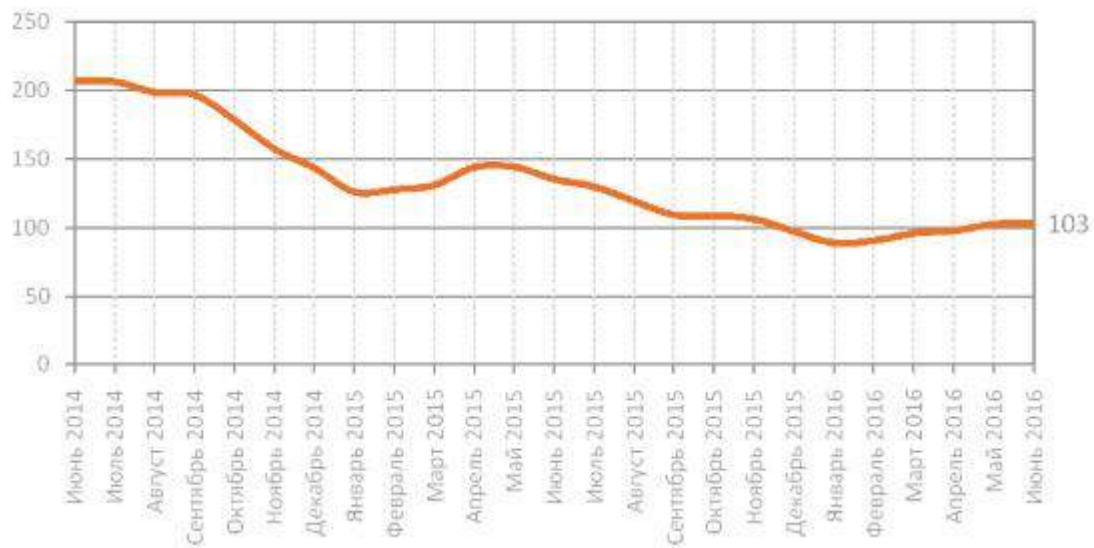
Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в столичном регионе в июне 2016 года составил 494 объекта общей площадью 529 000 кв. м, увеличившись по сравнению с маем на 2% по количеству и на 5% - по общей площади.

Средняя ставка аренды на производственно-складские помещения в июне практически не изменилась, и составила 103 долл. за кв. м в год.

ПСП	Количество объектов	Суммарная ГАП (млн \$)	Общая площадь кв. м)	Средняя (тыс. площадь кв. м)	Средняя (тыс. (долл. за кв. м в год)	ставка
значение	494	51	529	1,07	103	
к маю 2016	+2%	+2%	+5%	+3%	0%	
к июню 2015	-34%	-58%	-43%	-14%	-24%	

Средняя ставка аренды офисных помещений в Москве



Обзор подготовлен компанией RRG

8. Процесс оценки

8.1. Последовательность определения стоимости объекта

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, которая включает: изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

8.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки — 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.

Затраты — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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.

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

8.3. Характеристика существующих подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 п.15 «...Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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, применявшихся на дату оценки...»

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).⁶

Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12 «...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 предложения или продажи. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...»

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

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

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).⁹

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

⁶ Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.⁷

Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.16 «...Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки...»

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.⁹

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их

⁷ Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.⁸

8.4. Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке

Выбор и обоснование применения возможных подходов к оценке

С целью возможности применения, имеющихся в распоряжении Исполнителя подходов были проанализированы п. 21-23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Каждый из указанных подходов приводит к получению определенного набора ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую рыночную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Таблица №8. Выбор и обоснование применения подходов к оценке объекта оценки

Наименование подхода	Обоснование применения или отказа от применения
Затратный подход	Объект оценки является встроенным нежилым помещением, которые входят в состав ЕОН в котором он расположен. К нежилым помещениям затратный подход не применим. Затратный подход не учитывает также основных факторов влияющих на цену недвижимости: местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития, занижая тем самым реальную стоимость объекта капитального строительства.
Сравнительный подход	Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка предложений к продаже аналогичных объектов достаточно развит. Это позволяет отобрать для расчетов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам для определения рыночной стоимости нежилых помещений, при применении сравнительного подхода
Доходный подход	Нежилые помещения относятся к сегменту коммерческой недвижимости, которая широко представлена на рынке аренды в месте положения объекта оценки, что позволяет Исполнителю определить рыночную стоимость ЕОН, в рамках доходного подхода

⁸Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Вывод: По результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при расчете рыночной стоимости нежилых помещений, применить два из трех возможных подходов к оценке: сравнительный и доходный.

Оба подхода использовались для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый объект капитального строительства.

Затратный подход обоснованно не применялся.

8.5. Оценка рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В результате анализа рыночной информации по предложениям к продаже был произведен отбор сопоставимых объектов, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости нежилых помещений.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 м² помещений. При сравнительном анализе стоимости подлежащего оценке нежилые помещения, с ценами аналогов Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.).

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из отобранных аналогов. При этом корректировки вносились со знаком

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость объекта недвижимости определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

Объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект оценки, внесение корректировки не требуется. Если объекты аналоги-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не применялась.

Условия финансирования

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Дата предложения.

Отобранные аналоги были выставлены на продажу с июня по июль 2016 г., следовательно, для производимой оценки на 20 июля 2016 г. их цены вполне могут быть использованы без какой либо корректировки.

Условия продажи.

Объем данных, доступных Исполнителю ограничен предложениями к продаже, находящимися в открытом доступе, все условия предложений являются типичными, аффилированность в данном случае исключена.

Изменение цен за период между датами сделки и оценки.

Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, актуальными (близкими по дате предложения) к дате проводимой оценки. Корректировка не требуется.

Скидка к цене предложения.

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №13, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2013 г., которая для офисных объектов в Москве и Подмосковье, составляет на дату оценки диапазон 6-9%. В расчетах применено среднее значение (7,5%) из указанного диапазона.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

Местоположение

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и объекта-аналога различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на этот район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в разных районах Москвы, отличающихся своей привлекательностью. Поэтому цены сходных объектов скорректированы поправкой на местоположение. В условиях весьма ограниченного предложения земельных участков по рассматриваемому району города поправка осуществлена на основе оценки местоположения объекта-аналога относительно объекта оценки (лучше, немного лучше, равное, не- много хуже, хуже и т.д.) со значением степени до 50%.

Площадь

Поправка на масштаб учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади зданий в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). В результате анализа

информации о ценах и количестве сделок, совершенных с крупными и мелкими объектами на рассматриваемом сегменте рынка, мы определили характерную величину поправки на масштаб для каждой из сравниваемых производственных баз.

Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 кв.м. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие объекты имеют большую удельную стоимость 1 кв.м. площади, и наоборот.

Расчет поправки на масштаб выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Е. Яскевичем на форуме оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)» «APPRAISER.RU. Вестник оценщика» (www.appraiser.ru) и основан на степенной зависимости между ценой и площадью объекта. Расчет данной поправки осуществляется по формуле:

$$P_m = \left[\left(\frac{S_{об}^{-0,18}}{S_{ан}^{-0,18}} \right) - 1 \right] \times 100\%$$

где:

P_m - поправка на масштаб, %;

$S_{об}$ - общей площадью оцениваемого объекта, м²;

$S_{ан}$ - общей площадью объекта-аналога, м².

Определение поправки на масштаб

Наименование Объекта	Площадь ОКС, м ²	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	1 454,30	
Объект-аналог №1	1 310,00	-1,9
Объект-аналог №2	953,00	-7,3
Объект-аналог №3	498,80	-17,5
Объект-аналог №4	735,00	-11,6

Уровень отделки

Корректировка вводилась Оценщиками на основании Справочника Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты (издание второе актуальное расширенное), г. Нижний Новгород, 2013 г., авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., по среднему значению из интервала значений коллективной экспертной оценки. Поправочный коэффициент для ставок объектов офисно-торгового назначения с ремонтом по отношению к объектам, требующим ремонта, составляет 1,27%

ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		треб. ремонта	удовл.	совр. ремонт
объект оценки	треб. ремонта	1	0,79	0,64
	удовл.	1,27	1	0,81
	совр. ремонт	1,57	1,24	1

Расположение помещений в здании (Обоснованность).

Корректировка определена на основе данных Справочника⁹ Л. А. Лейфера.

Таблица Интервал значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на этаж для различных типов недвижимости

Показатель	Среднее
Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных как отдельно стоящие здания, к арендным ставкам аналогичных объектов на первом этаже	0,75
Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к арендным ставкам аналогичных объектов на первом этаже	0,84
Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных на втором и выше этажах, к арендным ставкам аналогичных объектов на первом этаже	0,85

⁹ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

Таблица №9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Субрынок	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г.Москва, ул.Академическая Большая, д.39, корп.3	Москва, Большая Переяславская улица	Москва, м. Медведково, улица Ротерта, 2	Москва, м. Дмитровская, улица 8 Марта	Москва, м. Водный стадион, Автомоторная улица, 5
Этажность	2\2	2\2	2\2	2\2	2\2
Использование	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Общая площадь здания, м ²	1 454,30	1 310,00	953,00	1 200,00	2 820,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	отличное	Хорошее
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		http://realty.dmir.ru/sale/ zdanie-moskva-proezd- komsomolskoy-ploshcadi- 147967013/	http://realty.dmir.ru/sale/zd- anie-moskva-roterta-ulica- 136536421/	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie- moskva-ulica-8-marta- 147967914/	http://realty.dmir.ru/sale/zda- nie-moskva-avtomotornaya- ulica-147819879/
Стоимость предложения с НДС, руб.		117 000 000	99 000 000	135 000 000	197 400 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м ²	—	89 313	103 882	112 500	70 000
Стоимость предложения без НДС, руб./м ²	—	75 689	88 036	95 339	59 322
Внесение корректировок					
Передаваемые права	—	1	1	1	1
Условия финансирования	—	1	1	1	1
Особые условия	—	1	1	1	1
Дата предложения	—	1	1	1	1
Уторгование	—	0,93	0,93	0,93	0,93

Местоположение	—	1	1	1	1
Площадь,%	—	-1,9	-7,3	-3,4	12,7
Площадь,коэф.		0,981	0,927	0,966	1,127
Обоснованность, %		1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние	—	1	1	1	1
Итоговая поправка	—	0,907763769	0,857236657	0,893545427	1,042098694
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	72796	68 708	75 468	85 190	61 819
Отклонение от среднеарифметического, +/-		4 088	-2 672	-12 394	10 977
Процент отклонения от среднеарифметического значения, %		6	-4	-17	15
Количество корректировок		2	2	2	2
Рейтинг значимости		4	4	4	4
Вес		0,25	0,25	0,25	0,25
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м	72 796	17177	18867	21297	15455
Стоимость ЕОН без НДС, руб.	105 867 408				
Стоимость ЕОН с учетом НДС, руб.	124 923 541				

Коэффициент вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, $\leq 30\%$, Исполнитель счел возможным использовать среднее значение скорректированной стоимости объектов-аналогов для определения средневзвешенной удельной стоимости оцениваемого ОЦ.

Сравнительная таблица с краткими техническими характеристиками объекта оценки и отобранных сопоставимых аналогов, а также расчеты с внесением вышеописанных корректировок приведены в табличном виде ниже.

Вывод: Стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках применения сравнительного подхода к оценке на дату оценки с учетом НДС составляет 124 923 541 руб.

8.6. Оценка рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Основными методами при применении доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании выражения:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества на основе доходного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от коммерческого использования улучшений земельного участка (за год);
- расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимого имущества (земельного участка с улучшениями);
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость в соответствии с вышеприведенной формулой, и определение рыночной стоимости оцениваемого актива.

Наиболее вероятным и прогнозируемым видом коммерческого использования оцениваемых улучшений является аренда (сдача в аренду). Оцениваемое здание на дату оценки сдается в аренду. Для определения рыночных арендных ставок, Исполнитель проанализировал рыночные предложения по сдаче в аренду офисных площадей в сопоставимых зданиях, расположенных в месте положения объекта оценки.

Далее Исполнитель произвел расчет потенциальной рыночной арендной ставки для объекта оценки. Расчеты рыночно обоснованной арендной ставки приведены в таблице ниже по тексту Отчета.

Оценщиком при расчетах по определению рыночно обоснованной арендной ставки учтены следующие виды корректировок:

Передаваемые права. По набору передаваемых прав объект оценки и объекты-аналоги не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются права собственности.

Условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Условия продажи. Объем данных, доступных Исполнителю ограничен предложениями к продаже, находящимися в открытом доступе, все условия предложений являются типичными, афиллированность в данном случае исключена.

Изменение цен за период между датами сделки и оценки. Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, актуальными (близкими по дате предложения) к дате проводимой оценки. Корректировка не требуется.

Скидка к цене предложения.

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №13, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2013 г., которая для офисных объектов в Москве и Подмоскowie, составляет на дату оценки диапазон 3-6%. В расчетах применено среднее значение (4,5%) из указанного диапазона.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

Местоположение.

Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и объекта-аналога различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на этот район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в разных районах Москвы, отличающихся своей привлекательностью. Поэтому цены сходных объектов скорректированы поправкой на местоположение. В условиях весьма ограниченного предложения земельных участков по рассматриваемому району города поправка осуществлена на основе оценки местоположения объекта-аналога относительно объекта оценки (лучше, немного лучше, равное, не-много хуже, хуже и т.д.) со значением ступени до 50%.

Корректировка на площадь.

Корректировка не вводилась ввиду того факта, что помещения в аренду могут быть сданы блоками, этажами, комнатами.

Уровень отделки.

Корректировка вводилась Оценщиками на основании Справочника Оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты (издание второе актуальное расширенное), г. Нижний Новгород, 2013 г., авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д. А., по среднему значению из интервала значений коллективной экспертной оценки. У объекта оценки и аналогов современный ремонт – корректировка не требуется.

ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		треб. ремонта	удовл.	совр. ремонт
объект оценки	треб. ремонта	1	0,79	0,64
	удовл.	1,27	1	0,81
	совр. ремонт	1,57	1,24	1

Таблица №10. Расчет рыночно обоснованной арендной ставки для офисных помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субъект	Здание	Офисное	Офисное	Офисное
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г.Москва, ул.Академическая Большая, д.39, корп.3	г.Москва, Ленинградский проспект	г. Москва, Речной вокзал Улица: Смольная	г. Москва, Водный стадион Улица: Смольная
Наличие организованного паркинга	есть	есть	есть	есть
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	1 454,30	от 1526 до 3050	60-90	т 17 м2 до 618
Состояние отделки помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Арендная ставка с НДС с учетом операционных расходов, руб./м ² /год	—	16 000,00	12 000,00	13 000,00
Дата предложения	20.07.2016	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	—	<a href="http://rent21.ru/ofisnaya-
nedvizhimost/5283">http://rent21.ru/ofisnaya- nedvizhimost/5283	<a href="http://rent21.ru/ofisnaya-
nedvizhimost/5601">http://rent21.ru/ofisnaya- nedvizhimost/5601	<a href="http://rent21.ru/ofisnaya-
nedvizhimost/1900">http://rent21.ru/ofisnaya- nedvizhimost/1900
Внесение корректировок				
Передаваемые права	—	1	1	1
Условия финансирования	—	1	1	1
Особые условия	—	1	1	1
Дата предложения	—	1	1	1
Уторгование	—	0,925	0,925	0,925
Местоположение	—	1	1	1
Площадь	—	1	1	1
Уровень отделки	—	1	1	1
Итоговая поправка	—	0,925	0,925	0,925
Скорректированная стоимость, руб./м ² /год	—	14 800	11 100	12 025
Среднеарифметическое значение, руб./м ² /год	12 642			

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника (до уплаты налогов на прибыль) и рыночную ставку капитализации, по которой можно произвести пересчет чистого дохода в рыночную стоимость ОН.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.
- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A * S, \text{ где:}$$

A - ставка арендной платы, руб.;

S — площадь, сдаваемая в аренду, м².

Расчет величины потенциального валового дохода представлен в таблице:

Таблица 11. Расчет величины потенциального валового дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	1454,3
Арендная плата ($A_{ст}$), руб./кв.м./год	12642
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	18 385 260

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недогрузки помещений составляет действительный валовой доход.

Процент недозагрузки определен на основании следующей таблицы.

Таблица 12. Процент потерь недозагрузки при сдаче в аренду

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Процент недозагрузки (офисно-торговых объектов класса С и ниже)	20%	25%
Процент недозагрузки (производственно-складских объектов)	10%	15%

Справочника¹⁰ Лейфера Л.А.

Таким образом, процент потерь от недозагрузки составляет 23,0%.

Тогда действительный валовой доход составит:

Таблица 13. Расчет величины действительного валового дохода

Наименование позиции	Значение
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб.	18 385 260
Потери от недозагрузки, руб.	4 228 610
Действительный валовой доход, руб.	14 156 650

Расчет операционных расходов

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

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

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, налог за землю, расходы на страхование и заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) с учетом налогов на нее.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

По годовому объему выручки, приносимого объектом оценки от аренды, можно сделать вывод, что его собственник удовлетворяет критерию применения упрощенной системы налогообложения (п. 2.1. ст. 346.12 НК РФ – 45 млн. руб. за 3 квартала, или 60 млн. в год), поэтому предполагается, что его доходы будут облагаться единым налогом по ставке 6 %, согласно п. 1 ст. 346.20 НК РФ (объект налогообложения – доходы, размер которых определен согласно ст. 346.15 НК РФ). На этом основании Оценщиком было принято решение в сумму условно-постоянных расходов включить размер налога для организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения в размере 6% от

¹⁰ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

ДВД. Кроме того, применение упрощенной системы налогообложения, согласно НК РФ, освобождает налогоплательщика от уплаты ряда налогов, таких как: налог на имущество, налог на прибыль и НДС.

Таблица 14. Расчет величины условно-постоянных расходов

Наименование позиции	Значение
Действительный валовой доход, руб.	14 156 650
Размер налога для организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему	6%
Сумма налога для организаций и индивидуальных	849 399

Как правило, договоры на аренду коммерческой недвижимости предполагают, что постоянные расходы на содержание объекта аренды (коммунальные платежи, электроэнергия, охрана, текущий ремонт) несет арендатор. Поэтому условно-переменные расходы не учитывались в рамках настоящего отчета.

Таблица 15. Величина операционных расходов

Состав расходов	Величина расходов, руб./год
условно-постоянные расходы	849 399
условно-переменные расходы	0
ИТОГО	849 399

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.

Таблица 16. Расчет чистого операционного дохода

Наименование позиций	Значение
Действительный валовой доход, руб.	14 156 650
Операционные расходы, руб.	849 399
Чистый операционный доход, руб.	13 307 251

Расчет коэффициента капитализации

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации. В рамках настоящего отчета был использован метод кумулятивного построения. Этот метод предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такие как неликвидность, инвестиционный менеджмент и прочее.

Расчет коэффициента капитализации **K** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата ка-питала (O_f).

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода (O_n) отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_f (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов:

$$O_n = I_0 + K_{вл} + K_{л} + K_{м},$$

где,

I_0 - безрисковая ставка дохода

$K_{вл}$ - премия на риск, соответствующая риску вложения в данный актив

$K_{л}$ - премия на низкую ликвидность

$K_{м}$ - премия на инвестиционный менеджмент.

В качестве *безрисковой ставки* была принята - ставка банковских процентов по вкладам физических лиц в рублях для целей применения. На дату оценки она составляла 7,52 %.

Премии за *риск вложения* в объект недвижимости - 2%. Учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Вариантом расчета данной величины может являться размер страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности. Обычно премия колеблется в интервале 0-8%. В отличие от «безрисковых» вложений, инвестиции в недвижимость подвергнуты риску, связанному с опасностью гибели или порчи имущества, изменением политической ситуации, законодательства и прочее. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, ведение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и /или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно актуарно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку = недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее в неполном объеме. Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция». Динамичный риск связан с изменением в системе

землепользования и внешних связей объекта. Действия или бездействие конкурентов на рынке могут также создать условия для потерь, также, как и для получения дополнительной прибыли.

Факторы риска, влияющие на исследуемый объект недвижимости:

Таблица 19

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	3	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	6	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		15									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		1,5									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		1,5%									

Премии за *неликвидность* рассчитывается по формуле:

$$K = n * R_f / 12$$

Где,

R_f - безрисковая ставка;

n - нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в сто-имость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции. Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет $n = 6$ месяцев. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Премия за неликвидность составляет: $3,76\% = 6 \times 7,52\% / 12$.

Инвестиционный менеджмент — возникает из вероятности несвоевременного принятия ряда решений владельцем объекта. Такие решения касаются именно владельца объекта (и не затрагивают вопросов оперативного управления), т.е. это несвоевременное принятие решений. Премия экспертно принята в размере 1%. В данном случае процесс управления связан потоками доходов от сдачи объекта в аренду, что не предполагает сложной структуры инвестиций; риск заключается только в нестабильности получения доходов от объекта (риск платежей), что характерно для периода становления экономики региона.

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (On) равна:

$$O_n = 7,52\% + 2\% + 3,76\% + 1\% = 14,28\%$$

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а, следовательно, и ставки капитализации К зависят от условий формиро-вания фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хокольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = Re$), т.е.

$$O_f = Re / (1 + Re)^n - 1$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного до-хода за оставшийся период владения объектом оценки.

n - время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Метод Хоскольда

Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обез-опасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = R_f / (1 + R_f)^n - 1$$

Где,

Rf - безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) - норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ом возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = 1/n$$

Где,

n - время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период вла-дения объектом.

Норма возврата капитала определялась методом Ринга. Метод Ринга для расчета Снвк был выбран потому, что объект недвижимости в отличие от бизнеса имеет особенность терять стоимость вследствие своего старения. В этом методе годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива (недвижимости). Срок оставшейся жизни здания был рассчитан как разница между сроком его физической жизни и эффективным возрастом. При этом, эффективный возраст был принят равным сроку фактической жизни здания, с учетом кап. ремонта, а срок физической жизни принят согласно Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, (утв. Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990г. № 1072) равным 100 лет.

В результате норма возврата на капитал составила: $100\% / (100-30) = 3,33\%$

Таким образом, **ставка капитализации** для оцениваемого объекта, будет равна: **14,28% + 3,33% = 17,61%**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где}$$

PC — рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ - чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k - коэффициент капитализации;

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже:

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Наименование показателя	Значение
Чистый операционный доход объекта, руб.	13 307 251
Коэффициент капитализации, %	17,61%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно до руб.)	75 566 445

Вывод: Стоимость объекта недвижимости, полученная в рамках применения доходного подхода к оценке, на дату оценки с учетом НДС составляет 75 566 445 руб.

8.7. Согласование результатов

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

В результате применения этих подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости:

Таблица 21. Данные по подходам оценки

Подходы	Полученная рыночная стоимость объекта оценки по подходам, руб.
Сравнительный подход	97 149 467
Доходный подход	75 566 445
Затратный подход	Не применялся

Источник: расчеты Исполнителя

При определении рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода: сравнительный и доходный. Затратный подход обоснованно не применялся.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Каждый из подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. Производители могут быть неэффективны. По этим, а также другим причинам результаты, полученные в рамках различных подходов к оценке, чаще всего не совпадают. В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Обоснование весов примененных подходов выполнено методом субъективного взвешивания и приведено в табличной форме ниже.

Таблица 22. Обоснование весов подходов

Наименование	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Критерий	Баллы		
Подход применялся	Да	Да	Нет
Достоверность информации	70	30	0
Полнота информации	50	50	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца	70	30	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	70	30	0

Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	60	40	0
Допущения, принятые в расчетах	50	50	0
Итого суммы баллов	370	230	0
Сумма баллов всех подходов	600		
Вес подхода, %	61,67%	38,33%	0,00%

В соответствии с проведенным выше анализом, а также ввиду достаточно близкой сходимости полученных результатов по подходам принято решение придать равные веса значениям, полученным в рамках применения возможных подходов к оценке Объекта оценки.

Расчет согласования итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 23. Расчет согласованной итоговой стоимости

Подходы оценки	Рыночная стоимость в рамках подходов, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная скорректированная стоимость, руб.
Сравнительный подход	124 923 541	61,67%	77 036 184
Доходный подход	75 566 445	38,33%	28 967 137
Итого (с учетом необходимых округлений): с НДС, руб.			106 003 321
Итого (с учетом необходимых округлений): без НДС, руб.			89 833 323

Источник: расчеты Исполнителя

8.8. Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка в составе ЕОН методом сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

- расчет рыночной стоимости объекта оценки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Основные ценообразующие параметры, по которым осуществляется сравнение объекта оценки, с объектами – аналогами, обоснованные выше в разделе «Анализ рынка», следующие:

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- целевое и разрешенное использование земельного участка;
- стадия инвестпроекта (наличие ГПЗУ, наличие разрешения на строительство; ГКЗ и экспертиза; наличие и оплата ТУ);
- площадь планируемой застройки;
- площадь земельного участка;
- наличие построек на участке, предназначенных под снос;
- размер доли города (государства).

Единицами сравнения в данном сегменте рынка выступают удельные цены за единицу площади (м²). В удельные цены вносились корректировки, учитывающие различия по основным ценообразующим параметрам между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносились со знаком

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

В итоге рыночная стоимость объекта оценки определялась как результат осреднения (взвешивания) скорректированных удельных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами или методом парных продаж.

Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

Передаваемые права.

Аналогичная скидка на передаваемые права на земельные участки предлагается к использованию и в Справочнике оценщика недвижимости, опубликованном Приволжским центром финансового консалтинга и оценки. Н.Новгород 2012г., стр.209 Авторы Лейфер Л.А.,Шегурова Д.А.

Рекомендуемые значения скидки на передаваемые права, %

Таблица 25

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Количество значений
Отношение цен земельных участков на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,85	0,87	176

Диапазон корректировок находится в интервале от 15% до 19%, среднее значение – 16%.

Несмотря на то, что данное исследование опубликовано после даты оценки, оценщики считают возможным применить его результаты в расчетах, т.к. по мнению оценщиков, тенденции формирования цены земельных участков в зависимости от прав на них, изложенные в публикации, аналогичны тем, что существовали в период 2016г. (в том числе базируются на данных указанного периода).

Итоговое значение применяемой скидки в настоящих условиях на дату оценки принимаем равной среднему значению показателя для земельных участков, представленного в табл.25 (Авторы Лейфер Л.А.,Шегурова Д.А.), равное 16%.

Условия финансирования. В процессе анализа информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства.

Дата предложения. Даты предложения на продажу объектов-аналогов незначительно отличаются от даты проведения оценки. Корректировки не требуются.

Корректировка на уторговывание

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №13, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2013 г., которая для земельных участков в Москве и Подмосковье, составляет на дату оценки диапазон 7-14%. В расчетах применено среднее значение (11,5%) из указанного диапазона.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)

Местоположение. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и объекта-аналога различаются. Существенными различиями являются: доступность подъезда, репутация района, спрос на этот район, характер движения по магистралям, близость остановок, развитости инфраструктуры района и др. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в разных районах Свердловской области, отличающихся своей привлекательностью. Поэтому цены сходных объектов скорректированы поправкой на местоположение. В условиях весьма ограниченного предложения земельных участков по рассматриваемому району города поправка осуществлена на основе оценки местоположения объекта-аналога относительно объекта оценки (лучше, немного лучше, равное, не- много хуже, хуже и т.д.) со значением ступени до 50%.

Корректировка на площадь. Как правило, стоимость больших по площади земельных участков в расчете на единицу площади ниже, чем у меньших по размеру участков, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Поскольку рассматриваемый сегмент рынка крайне неоднороден для проведения необходимого статистического исследования зависимости по данному фактору на основе существующих цен предложения, размер корректировки был рассчитан на основе опубликованных результатов независимого статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹¹.

Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости. Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

Зависимость цены на земельные участки от размера участка

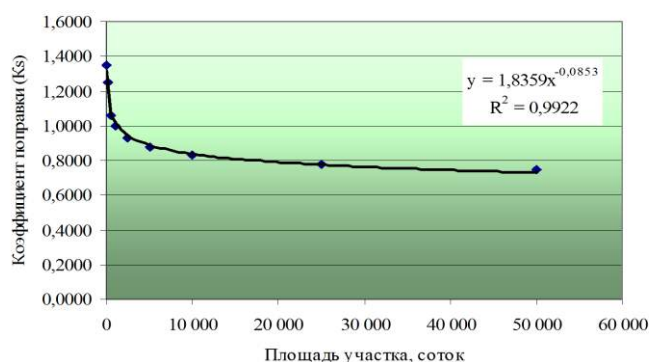


Рис.2

Наиболее точно (коэффициент детерминации 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

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

K_S – коэффициент стоимости;

S – площадь земельного участка, соток.

Коэффициент торможения для расчета корректировки на отличие в площади составляет – 0,0853.

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м	1 521,00	12 000,00	6 800,00	4 300,00	5 419,00
Расчетная стоимость (по выявленной зависимости)	0,98	0,82	0,86	0,89	0,88
Поправка на площадь, %	-	19,41	13,73	9,34	11,53

¹¹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Значения корректировки на масштаб для конкретных объектов-аналогов определено из соотношения:

$$(y_0/y_i - 1) \times 100\%,$$

где y_0 и y_i – предполагаемая удельная стоимость соответственно оцениваемого имущества и объекта-аналога, рассчитанная в соответствии с показанной на рисунке зависимостью.

***Коммуникации.** По данному критерию объект оценки и отобранные аналоги сопоставимы, все они расположены в городской черте и имеют возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям.*

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка с внесением всех корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка..

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Рыночный метод

Таблица корректировок по сравнимым продажам (предложениям).

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Местоположение, Адрес		г.Москва, ул.Академическая Большая, д.39, корп.3	г. Москва, Проспект Маршала Жукова 83	Москва, Россия, Лосевская, 2, м. Бабушкинская	Ясногорская ул, 7, Москва, Россия	Строгинский бульвар, 26/2, Москва, Россия
Цена предложения аренда в год	руб.		260 000 000	45 000 000	170 000 000	100 000 000
Общая площадь, кв. м	м2	1 521,00	12 000,00	8 000,00	4 300,00	5 419,00
Источник информации			http://vashagentnedvizhimosti.ru/object/1687993	http://www.beboss.ru/kn/msk/105476	http://www.beboss.ru/kn/msk/76467	http://www.beboss.ru/kn/msk/8583
Цена за ед. площади	руб/м2		21667	5625	39535	18454
Корректировки			(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Снижение цены в процессе торгов		Предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб/м2		19175,00	4978,13	34988,37	16331,43
Право собственности		Аренда	Собственность по умолчанию	Аренда на 49 лет	Собственность по умолчанию	Аренда на 49 лет
Корректировка	%		-16,00%	0,00%	-16,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		16 107,00р.	4 978,13р.	29 390,23р.	16 331,43р.

Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		16 107,00р.	4 978,13р.	29 390,23р.	16 331,43р.
Дата оценки		июл.16	июл.16	июл.16	июл.16	июл.16
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		16 107,00р.	4 978,13р.	29 390,23р.	16 331,43р.
Категория земли		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		16 107,00р.	4 978,13р.	29 390,23р.	16 331,43р.
Физические характеристики						
Местоположение			г. Москва, Проспект Маршала Жукова 83	Москва, Россия, Лосевская, 2, м. Бабушкинская	Ясногорская ул, 7, Москва, Россия	Строгинский бульвар, 26/2, Москва, Россия
Корректировка	%		-30,00%	20,00%	-40,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб/м2		11 274,90р.	5 973,75р.	17 634,14р.	11 432,00р.
Разрешенное использование			под строительство офисного здания	для строительства магазина	под строительство торгово-офисного центра	магазины товаров первой необходимости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		11 274,90р.	5 973,75р.	17 634,14р.	11 432,00р.

Инженерные коммуникации		Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб/м2		11 274,90р.	5 973,75р.	17 634,14р.	11 432,00р.
Площадь земли		1 521,00	12 000,00	8 000,00	4 300,00	5 419,00
Корректировка	%		19,41%	13,73%	9,34%	11,53%
Скорректированная цена	руб/м2		13 463,36р.	6 793,95р.	19 281,17р.	12 750,11р.
Среднеарифметическое значение, руб/кв.м				13 072,15р.		
Отклонение от среднеарифметического, +/-			-391,21	6278,20	-6209,02	322,04
Процент отклонения от среднеарифметического значения, %			-3,0	48,0	-47,5	2,5
Количество корректировок			4	3	4	3
Рейтинг значимости			4			3
Вес			0,5714286			0,4285714
Выводы:						
Скорректированная цена			7 693,35р.	0,00р.	0,00р.	5 464,33р.
Цена за ед. общей площади						
Ср. значение	руб/м2	13 157,68р.				
Стоимость объекта оценки						
По ср значению	руб.	20 012 830,46				

Стоимость объекта оценки	20 012 830р.
-----------------------------	--------------

Источник: расчеты Исполнителя.

Коэффициент вариации. Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м, расположенного в г. Москва, ул Большая Академическая, д. 39, корпус 3, рассчитанная по сравнительному подходу, с учетом принятых ограничений и округления, на дату оценки составляет¹²:

20 012 830

(Двадцать миллионов двенадцать тысяч восемьсот тридцать рублей) НДС не облагается

¹² В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации земля признается природным ресурсом, стоимость земельных участков, находящихся в собственности у организаций и физических лиц, НДС не облагается.

9. Итоговое заключение

В рамках отчета Объектом оценки является объект недвижимости - нежилые помещения - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 26 - общей площадью 1454,30 кв.м., и рыночная стоимость права аренды земельного участка (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м, расположенного в г. Москва, ул Большая Академическая, д. 39, корпус 3.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что:

Общая стоимость ЕОН:	89 833 323 (Восемьдесят девять миллионов восемьсот тридцать три тысячи триста двадцать три рубля) без НДС
Из них: Рыночная стоимость ОКС - нежилые помещения - номера на поэтажном плане: подвал, помещение 1 - комната 5А; помещение I - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 4в, 5, 5а, с 6 по 9, 9а, с 10 по 13; этаж 1, помещение 1 - комнаты 5, 6, с 10 по 16, 16А, с 17 по 46; помещение 2 - комнаты 6А, 16А, 39, 42, 45; помещение II - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 10, 10А, с 11 по 16, 16а, с 17 по 31, 31а, с 32 по 38, 40, 41, 43, 44, 46; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 26, - общей площадью 1 454,30 кв.м.	69 820 493 (Шестьдесят девять миллионов восемьсот двадцать тысяч четыреста девяносто три рубля) без НДС
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, (кадастровый номер 77:09:0003010:5) категория - земли населенных пунктов, разрешенного использования: ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, общей площадью 1 521,00 кв.м.	20 012 830 (Двадцать миллионов двенадцать тысяч восемьсот тридцать рублей) НДС не облагается

С уважением,

Генеральный директор ООО «ЭНСО ОЦЕНКА»



М.А. Головченко

Оценщик

Пушкин С.А.

9. Список использованных источников

9.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
4. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611»;
7. Стандарты саморегулируемой организации Российского общества оценщиков ССО РОО 2015».

9.2. Справочная литература

8. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
9. Протокол №48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМВК) при Правительстве Москвы от 22.01.98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
10. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
11. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2011 г. Выпуск №73.
12. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
13. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

9.3. Методическая литература

14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

15. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
16. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
19. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
20. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

9.4. Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки — затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Инвестиционная стоимость объекта оценки — стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки— определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затраты на замещение объекта оценки — затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке — документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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.

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

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

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

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

Иные источники информации представлены в соответствующих разделах Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ