

ОТЧЕТ № Н/300316

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 668,8 кв.м,
НОМЕРА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ:
ЭТАЖ 1, ПОМЕЩЕНИЕ II –КОМНАТЫ С 1 ПО 41;
ЭТАЖ 2, ПОМЕЩЕНИЕ II –КОМНАТЫ С 1 ПО 18;
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. МАРШАЛА ТУХАЧЕВСКОГО, Д.20, СТРОЕНИЕ 2.**

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор № 05/02-15 от 05 февраля 2015 г.
ДАТА ОЦЕНКИ:	30.03.2016 г.
СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:	25.02.2016 г. – 30.03.2016 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:	30.03.2016 г.
ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА:	ФГУП «СУ №106 при Федеральном Агентстве Специального Строительства РФ»
ИСПОЛНИТЕЛЬ ОТЧЕТА:	ООО ЭАГ «ОПТИМА»

30.03.2016 г.

Конкурсному управляющему
ФГУП «СУ №106 при Спецстрое России»
Дюрягину В.В.

Сопроводительное письмо

Согласно договору по определению рыночной стоимости объекта оценки № 05/02/15 от 05 февраля 2015 года, специалистами ООО ЭАГ «Оптима» выполнены работы по определению рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 668,8 м², расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2. (далее – «объект оценки»).

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 668,80 м², расположенного по адресу: г. Москва, улица Тухачевского, д.20, строение 2, по состоянию на 30.03.2016 г., округленно, составляет:

- без учета НДС:

39 041 000 руб.

(тридцать девять миллионов сорок одна тысяча) рублей.

- с учетом НДС:

46 068 000 руб.

(сорок шесть миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей

Характеристика объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее – «Отчет»), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор

О. Е. Обухова

Оценщик

Ю.А. Обухова

30.03.2016 г.

СТРУКТУРА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)	5
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
1.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	8
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.3 ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
1.4 ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.5 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	9
1.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	9
1.7 ВИД СТОИМОСТИ	9
1.8 ДАТА ОЦЕНКИ	9
1.9 СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.10 ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	9
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)	13
5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1 РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)	16
6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.2.1. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ	16
6.3 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	21
6.4 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	21
6.5 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.6 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
8. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РАЙОНА НАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.1.1. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
9.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
9.1.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ	27
9.1.2. РЕЙТИНГИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РОССИИ	29
9.1.3. ИНФЛЯЦИОННЫЕ ПРОЦЕССЫ	29
9.1.4. ВАЛЮТНЫЙ КУРС	29
9.1.5. КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ	30
9.1.6. РЫНОК ОБЛИГАЦИЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАЙМА	31
9.1.7. ПРОГНОЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	31
9.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	32
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	32
9.3.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ИССЛЕДУЕМОМ СЕГМЕНТЕ РЫНКА	32
9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	36
9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	38
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	39
10.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	39
10.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39

10.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	39
10.3.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ	39
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	39
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	40
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	40
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	41
10.3.2. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ.....	41
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	41
10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	42
10.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	57
10.5.1. РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	57
10.5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД)	72
10.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)	72
10.5.4. РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ.....	73
10.5.5. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....	73
10.5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	74
10.5.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ	77
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	78
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	78
11.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	80
11.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	81
12. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	82

Основные факты и выводы (резюлютивная часть Отчета)

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор № 05/02/15 от 05 февраля 2015 года. на проведение работ по определению рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2, между Заказчиком, ФГУП «СУ №103 при федеральном агентстве специального строительства РФ», в лице конкурсного управляющего Дюрягина Валерия Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 13.04.2011 года по делу №А40—60183/10-73-305 «Б», и Определения Арбитражного суда г. Москвы от 22.03.2013 года по делу №А40—60183/10-73-305 «Б», и Исполнителем, ООО ЗАГ «Оптима», в лице Генерального директора Обуховой Оксаны Евгеньевны, действующего на основании Устава.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 668,8 м², расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2. Датой оценки является 30.03.2016 г.

Сведения об объекте оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Сведения об отчете

Основание для проведения оценки	Договор № 05/02-15 от 05 февраля 2015 г.
Дата составления Отчета	30.03.2016 года
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер Н-/300316
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки ФСО №1, 2, 3, вступивших в силу на основании приказа Минэкономразвития РФ от 10.07.2015 №467.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости объекта оценки	30.03.2016 г.
Курс доллара США на дату определения стоимости	68,7549 руб. ¹

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки²

Объект оценки	Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2
Состав объекта оценки	В состав объекта оценки входят помещения, расположенные на 1 и 2 этаже административного здания по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2. Краткая характеристика объекта оценки представлена в п. 6.2. «Описание объекта оценки» настоящего Отчета.
Местоположение объекта оценки	Г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2.
Оценке подлежит:	Определение рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2.
Функциональное назначение	Нежилое помещение, расположенное в административном здании.
Текущее использование	Частично используется для сдачи в аренду (заключены договоры аренды на общую площадь 62,2 кв.м., остальные площади не используются)
Цели использования по Договору аренды ³	Данные не предоставлены
Административный округ, муниципальный район	Северо – западный административный округ (СЗАО), район Хорошево-Мневники
Ближайшая остановка общественного транспорта, удаленность от метро	Остановка Детский центр в 149 метрах, маршрутное такси №59 м.улица М. Тухачевского на расстоянии 167 метров- автобусы 39,39к, 691,800,167м., ближайшие станции метро: «Октябрьское поле» - 1,3км, «Полежаевская» - 2,5км, «Щукинская» - 2,8км.
Тип застройки окружения	Жилые многоэтажные дома, учреждения дошкольного (Дворец творчества детей и молодежи Хорошево), школьного (школа №1087) и высшего образования (МТУСИ), административные и торговые здания

¹ Источник информации: Банк России, www.cbr.ru.

² Краткая характеристика объекта оценки приведена в п. 6.2. «Описание Объекта оценки» настоящего Отчета.

³ Данные по параметру носят информационный характер. В рамках настоящего отчета рыночная стоимость объекта недвижимости определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений).

Характеристика транспортной доступности	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Проезд к объекту оценки осуществляется по улице Народного ополчения и Маршала Тухачевского. Пробки наблюдаются в часы пик, в остальное время загруженность магистралей оценивается, как средняя.
Уровень отделки, техническое состояние помещений	Нормальное (простая отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
Краткая характеристика административного здания ⁴	<ul style="list-style-type: none"> • год постройки здания – 1970; • материал стен – кирпич; • этажность – 2; • памятник архитектуры – нет; • физический износ здания по состоянию на 2016 г. – 30,66 %⁵.
Обеспеченность здания инженерными коммуникациями	Центральные городские
Оцениваемые права	Право собственности.
Имущественные права на помещения	Право хозяйственного ведения
Правоустанавливающие документы	Данные не предоставлены
Правообладатель	ФГУП «СУ №106 при Федеральном Агентстве Специального Строительства РФ»
Наличие обременений (ограничений) прав	Согласно свидетельству о праве хозяйственного ведения на объект оценки от 22 августа 2014 года 77 АР 775894 обременения не зарегистрированы. Учитывая цели, настоящая оценка проведена в допущении отсутствия обременения объекта. Рассчитанное в рамках настоящей оценки значение стоимости характеризует стоимость свободного от обременения ипотекой объекта.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Консультирование заказчика с целью принятия дальнейшего управленческого решения.
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	2 404 370,03
Остаточная стоимость, на 30.03.2016 года, руб.	1 859 789,02

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В процессе проведенных работ по оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов.

Таблица 3. Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов

Объект оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, без НДС, руб.	Удельный вес подхода	Полученные значения стоимости, без НДС (округленно), руб.
Нежилое помещение, номера на поэтажном плане: этаж1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, к.2	40 941 261	0,5	37 140 913	0,5	39 041 000

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2 по состоянию на 30.03.2016 г., округленно, составляет:

⁴ Оценщик получил информацию о характеристиках жилого дома из Выписки технического паспорта; Оценочного акта; Плана; Экспликации; Журнала наружных обмеров; визуального осмотра и интервьюирования представителей Заказчика.

⁵ Расчет физического износа представлен на стр. 20-21 настоящего Отчета

- без учета НДС:

39 041 000 руб.

(тридцать девять миллионов сорок одна тысяча) рублей.

- с учетом НДС:

46 068 000 руб.

(сорок шесть миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В рамках настоящего Отчета оценщиком делается допущение о предоставлении итогового результата оценки без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой рыночную стоимость нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2,.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Нежилое помещение общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 18.

Краткая характеристика объекта оценки представлена в п. 6.2. «Описание объекта оценки» настоящего Отчета.

1.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, позволяющие установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, в том числе:

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа	Серия 77-АР №775894 от 22.08.2014г.
Выписка из технического паспорта на здание (строение) №2417/21 от 29.04.2003 г.	Копия документа	№2417/21 от 29.04.2003 г.
Договор аренды нежилого помещения общей площадью 30,4 кв.м.	Копия документа	Договор №3/15 аренды нежилого помещения от 01 августа 2015 года
Договор аренды нежилого помещения общей площадью 31,8 кв.м.	Копия документа	Договор №1/15 аренды нежилого помещения от 31 декабря 2014 года
Договор о возмещении затрат по транзиту тепловой энергии и воды	Копия документа	Договор №1А/2014 от 30 октября 2013 года
Договор холодного водоснабжения и водоотведения	Копия документа	Договор №2006794 от 07.05.2015 года
Перечень действующих договоров аренды	Письмо от заказчика	б/н от 22.02.2015 г.
Экспликация БТИ	Копия документа	№ 3480 300224 от 18.04.2013 г.

1.3 ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно свидетельству о государственной регистрации права, имущественные права на объекты оценки: Право хозяйственного ведения ФГУП «СУ №106 при Федеральном Агентстве Специального Строительства РФ»

1.4 ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается право собственности.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ⁶ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета, право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако, оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

⁶ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.

Согласно свидетельству о праве хозяйственного ведения на объект оценки от 22 августа 2014 года 77 AP 775894 обременения не зарегистрированы. Учитывая цели, настоящая оценка проведена в допущении отсутствия обременения объекта. Рассчитанное в рамках настоящей оценки значение стоимости характеризует стоимость свободного обременения ипотекой объекта.

1.5 Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.6 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Предполагаемое использование результатов оценки – Консультирование заказчика с целью принятия дальнейшего управленческого решения.

Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с данным предположением.

1.7 Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость – это «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.

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденными приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20 мая 2015 г., указано, что понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

1.8 ДАТА ОЦЕНКИ

Датой определения стоимости объекта оценки является 30.03.2016 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости. Курс доллара США на дату определения стоимости равен 68,7549 руб.⁷

1.9 СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Период проведения оценки с 25.02.2016 г. по 30.03.2016 г.

1.10 ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет»), является полномочным представителем оценочной организации Исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

⁷ Источник информации: Банк России, www.cbr.ru.

3. В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
5. Документы, использованные оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также данные, использованные при проведении оценки объекта оценки, содержатся в архиве Исполнителя.
6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
7. Сведения (исходные данные), полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
8. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
9. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
11. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
13. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данном случае в Отчете проведен анализ экспертного мнения, используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
15. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
16. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
17. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
18. В соответствии с Заданием на оценку, оценка проводится, исходя из права собственности, в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в т.ч. договорами найма, залога и т.д.
19. Результаты оценки, указанные в Отчете, предполагается использовать в целях принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г. и обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г. и обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г. и обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.; и обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП СРО «АРМО».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с дополнениями в последней редакции.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
 2. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет»), является полномочным представителем оценочной организации Исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
 3. В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
 4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
 5. Документы, использованные оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также данные, использованные при проведении оценки объекта оценки, содержатся в архиве Исполнителя.
 6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
 7. Сведения (исходные данные), полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
 8. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
 9. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
 11. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 12. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
 13. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данном случае в Отчете проведен анализ экспертного мнения, используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
 14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
 15. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
 16. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 17. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 18. В соответствии с Заданием на оценку, оценка проводится, исходя из права собственности, в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в т.ч. договорами найма, залога и т.д.
 19. Результаты оценки, указанные в Отчете, предполагается использовать в целях принятия управленческих решений. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
 20. Осмотр объекта оценки проводился – 30.03.2016 г., дата оценки 30.03.2016 г. Поскольку дата осмотра и дата оценки совпадают, отсутствуют риски того, что состояние объекта изменилось с момента проведения осмотра до даты оценки.
 21. В рамках настоящего Отчета оценщиком делается допущение о предоставлении итогового результата оценки без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
- Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

Таблица 4. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и наименование	Федеральное государственное унитарное предприятие "Строительное управление №106 при Федеральном Агентстве Специального Строительства"
Юридический адрес	123585, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д. 20, строение 2
Фактический адрес	123585, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д. 20, строение 2
Банковские реквизиты	р/с 40502810300000007387 в Отделении 4 ГУ ЦБ РФ по ЦФО г. Москва
Конкурсный управляющий	Дюрягин Валерий Викторович

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью ЭАГ «Оптима»
Юридический адрес	305000, г. Курск, ул. Горького, д.51, к.34
Фактический адрес	305000, г. Курск, ул. Горького, д.51, к.34
ИНН	4632064550
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1064632039317. Дата присвоения – 26.04.2006 г.
Банковские реквизиты	Р/с № 40702810600520001943 в в ОАО «Банк Москвы», г. Москва, К/с № 30101810500000000219, БИК 044525219
Генеральный директор	Обухова Оксана Евгеньевна
Телефон, факс	+7 (4712) 51-06-61, 8-952-494-01-76
Полис страхования	Страховой полис № 433-525-007527/16 от 09 февраля 2016 года, выдан СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей, срок действия с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года.
Информация о соответствии Исполнителя требованиям статьи 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в ред. от 21.07.2014 г.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 6. Сведения об оценщике, участвовавших в выполнении работ

Обухова Юлия Александровна	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП № 541395, выданный Российской экономической академией им. Плеханова 20.10.2003 г.)
	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 рублей (№ 433-525-007516/16 СПАО «Ингосстрах» от 09.02.2016 года.), срок действия с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года.
	Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве № 796-07 от 10.10.2007 г., номер в реестре 252)
	Стаж работы в оценочной деятельности с 2003 г., 13 лет
	305000, г. Курск, ул. Ленина, д.19, кв.12.

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО ЭАГ «Оптима», а также сторонние специалисты не привлекались.

5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ⁸

В настоящем Отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами СРОО «ООО «РОО», 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.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки – установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

Задача (назначение) оценки – предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

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.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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.

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

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

⁸Источник информации: Е.С. Озеров «Об объекте оценки при сдаче имущества в аренду». <http://www.spbgpu-dreem.ru/rclub/research/arenda.pdf>

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

Недвижимость (недвижимое имущество) – Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

Земельный участок – часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

Улучшения земельного участка (улучшения) – здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Нежилая недвижимость (по отношению к зданию) – здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

Договор аренды – договор, заключенный между арендатором и арендодателем, дающий арендатору право временного индивидуального владения или пользования имуществом за определенную плату, называемую арендной платой.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки - рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2.

Таблица 7. Данные о собственнике объекта оценки

Организационно-правовая форма и наименование	Федеральное государственное унитарное предприятие "Строительное управление №106 при Федеральном Агентстве Специального Строительства"
Юридический адрес	123585, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д. 20, строение 2
Фактический адрес	123585, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д. 20, строение 2
Банковские реквизиты	р/с 40502810300000007387 в Отделении 4 ГУ ЦБ РФ по ЦФО г. Москва
Конкурсный управляющий	Дюрягин Валерий Викторович
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	2 404 370,03
Остаточная стоимость объекта оценки по состоянию на 30.03.2016 года, руб.	1 859 789,02

6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.2.1. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Оценке подлежит рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2.

Краткая характеристика объекта оценки представлена в следующей таблице.

Таблица 8. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости

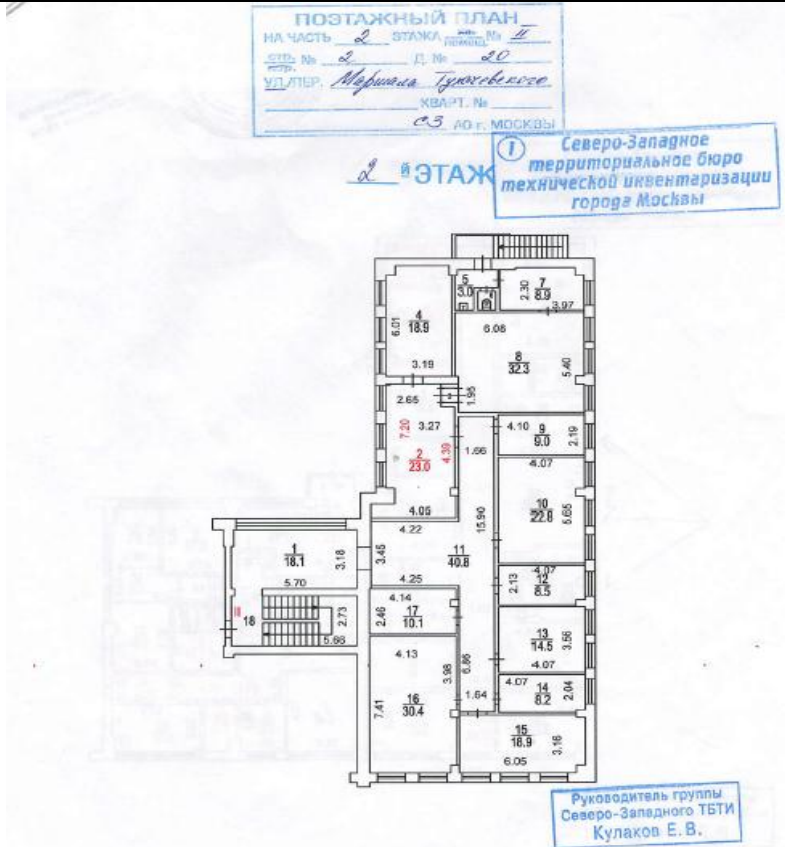
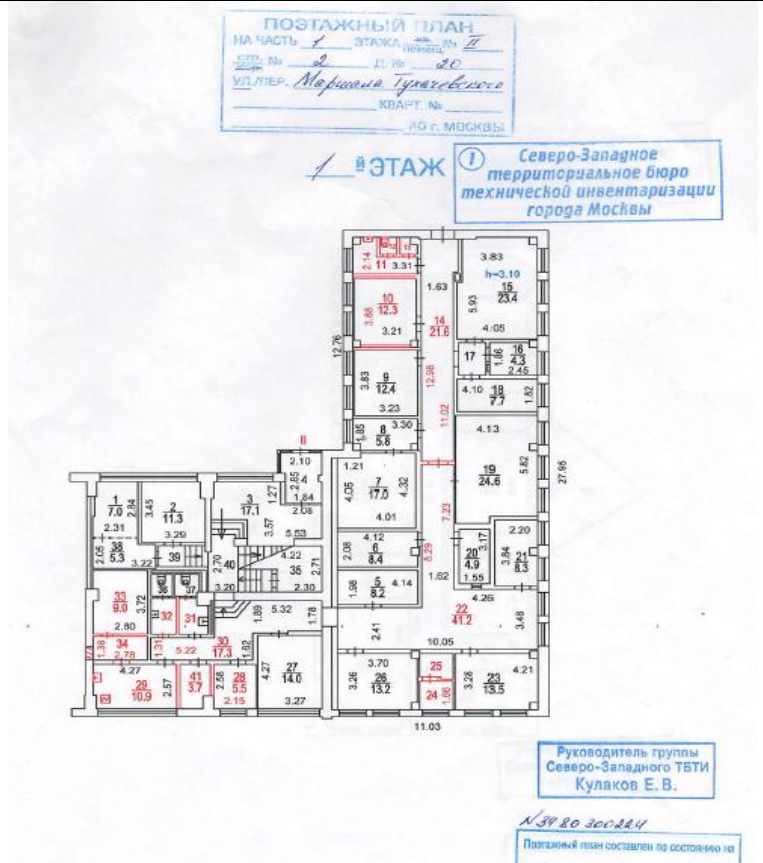
Местоположение оцениваемого объекта недвижимости	
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2.
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2.
Административный округ города	Северо-западный административный округ (СЗАО), район Хорошево-Мневники.
Удаленность от остановки общественного транспорта, метро	Остановка Детский центр в 149 метрах, маршрутное такси №59 м, улица М. Тухачевского на расстоянии 167 метров- автобусы 39,39к, 691,800,167м., ближайшие станции метро: «Октябрьское поле» - 1,3км, «Полежаевская» - 2,5км, «Щукинская» - 2,8км.
Тип застройки окружения	Жилые многоэтажные дома, учреждения дошкольного (Дворец творчества детей и молодежи Хорошево), школьного (школа №1087) и высшего образования (МТУСИ), административные и торговые здания
Характеристика транспортной доступности	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Проезд к объекту оценки осуществляется по улице Народного ополчения и Маршала Тухачевского. Пробки наблюдаются в часы пик, в остальное время загруженность магистралей оценивается, как средняя.
Основные параметры оцениваемого объекта недвижимости	
Кадастровый номер	77-77-12/046/2014-498
Функциональное назначение	Нежилое помещение в административном здании
Текущее использование	Частично используется для сдачи в аренду (заключены договоры аренды на общую площадь 62,2 кв.м., остальные площади не используются)
Общая площадь помещений, м ²	668,8
Этаж местоположения объекта	Первый этаж, второй этаж.
Литера	А
Наименование объекта по экспликации помещений Помещение №II этаж 1– комнаты с 1 по 41	

№ частей помещений	Наименование частей помещений	Общая площадь, м ²
1	кабинет	7,00
2	кабинет	11,30
3	вестибюль	17,10
4	тамбур	5,50
5	кладовая	8,20
6	архив	8,40
7	кабинет	17,00
8	кабинет	5,80
9	кабинет	12,40
10	кабинет	12,30
11	умывальная	4,50
12	уборная	0,80
13	уборная	0,70
14	коридор	21,60
15	кабинет	23,40
16	кабинет	4,30
17	коридор	2,70
18	кабинет	7,70
19	кабинет	24,60
20	касса	4,90
21	кабинет	8,30
22	коридор	41,20
23	кабинет	13,50
24	электрощитовая	2,80
25	коридор	2,40
26	кабинет	13,20
27	кабинет	14,00
28	кабинет	5,50
29	кухня	10,90
30	коридор	17,30
31	умывальная	2,90
32	умывальная	2,80
33	подсобное помещение	9,00
34	коридор	3,70
35	кладовая	6,20
36	уборная	1,50
37	уборная	1,60
38	коридор	5,30
39	коридор	3,10
40	лестница	15,30
41	кладовая	3,70
в т.ч.		384,40
	основная	196,40
	вспомогательная	188,00

Наименование объекта по экспликации помещений		Помещение №11 этаж 2 комнаты с 1 по 18	
№ частей помещений	Наименование частей помещений	Общая площадь, м ²	
1	вестибюль	18,10	
2	кабинет	23,00	
3	тамбур	0,60	
4	кабинет	18,90	
5	санузел	3,00	
6	уборная	0,90	
7	комната для отдыха	8,90	
8	кабинет	32,30	
9	кабинет	9,00	
10	кабинет	22,80	
11	коридор	40,80	
12	кабинет	8,50	
13	кабинет	14,50	
14	кабинет	8,20	
15	кабинет	18,90	
16	кабинет	30,40	
17	кабинет	10,10	
18	лестничная клетка	15,50	
в т.ч.		284,40	
	основная	205,50	
	вспомогательная	78,90	
ИТОГО ПО ПОМЕЩЕНИЮ:			668,80
Высота потолков, м	1 этаж -2,9 2 этаж -2,9		
Тип входа	Общий		
Краткая характеристика административного здания	<ul style="list-style-type: none"> • год постройки здания – 1970; • материал стен – кирпич; • общая площадь, кв.м. – 1798,9; • этажность – 2; • подземная этажность –подвал. • памятник архитектуры – нет; • физический износ здания по состоянию на 2016 г. – 30,66 %⁹. 		
Обеспеченность здания инженерными коммуникациями	Центральные городские		
Имущественные права на помещения	ФГУП «СУ №106 при Федеральном Агентстве Специального Строительства РФ»		
Уровень отделки, техническое состояние помещений	Нормальное (простая отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).		
Прочие улучшения	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности		

⁹ Расчет физического износа представлен на стр. 20-21 настоящего Отчета

Позтажный план помещений



Остаточная стоимость, руб. по состоянию на 30.03.2016 года

1 859 789,02

Наличие обременений (ограничений) прав

Отсутствуют.

Основные характеристики объекта оценки приведены согласно данных копии поэтажного плана 1 и 2 этажей от 18.04.2013г, копии Выписка из технического паспорта на здание (строение) №2417/21 от 29.04.2003 г., а также информации, полученной от представителей Заказчика и визуального осмотра объекта оценки.

РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

В данном случае объектом аренды является объект недвижимости, представляющий собой встроенное нежилое помещение, расположенное на первом и втором этаже административного здания.

Информация об износе здания на дату оценки (30.03.2016 г.) не предоставлена.

Учитывая имеющуюся в распоряжении оценщиков информацию, расчет физического износа здания (жилого дома), в котором расположены оцениваемые помещения, проводился методом срока жизни.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки недвижимого имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- эвристический метод.

В рамках *нормативного метода* используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий и сооружений, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство/замещение. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста¹⁰ и срока экономической жизни¹¹ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{факт.}}}{T_{\text{норм.}}} \times 100\% , \text{ где:}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта, %;

$T_{\text{факт.}}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$T_{\text{норм.}}$ – нормативный срок службы объекта, лет.

В нижеследующей таблице приведен расчет физического износа здания, в котором расположены оцениваемые помещения.

Таблица 9. Расчет физического износа здания

Наименование	Показатели
Нормативный срок службы, лет	150 ¹²
Год ввода в эксплуатацию	1970
Год оценки	2016
Фактический возраст объекта, лет	46
Оставшийся срок службы, лет	104
Физический износ, %	30,66%

¹⁰ Эффективный возраст - возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

¹¹ Срок экономической жизни - период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

¹² Источник: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacij-zdanij/>; <http://zagorod.cc/ssylki-po-sajtu/62-2010-12-29-14-50-00>

Таким образом, износ здания, в котором находятся оцениваемое нежилое помещение, равен 30,66%.

Физический износ оцениваемого объекта недвижимости определялся оценщиком по результатам визуального осмотра. Инженерно-техническое состояние помещений (состояние внутренней отделки): состояние объекта: нормальное (простая отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Функциональное устаревание — потеря стоимости улучшений из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу улучшений.

Признаки функционального устаревания не выявлены по следующим причинам: объемно-планировочное и конструктивное решение объекта недвижимости соответствует необходимому уровню для нормальной эксплуатации объекта оценки исходя из его использования.

Экономическое устаревание (внешнее устаревание) — потеря стоимости объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов стоимости.

Признаки экономического устаревания не выявлены по следующим причинам: по отношению к объекту оценки отсутствует негативное влияние внешней среды (рыночная ситуация, инфраструктура, законодательные решения).

6.3 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В настоящем Отчете определению подлежит право собственности.

Нежилое помещение общей площадью 668,8 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж 2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2, принадлежит на праве хозяйственного ведения ФГУП «СУ №106 при Федеральном Агентстве Специального Строительства РФ».

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

6.4 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

В рамках настоящего Отчета под обременением (ограничением) понимается ограничение права собственности правами других лиц. При подготовке Отчета обременение прав на объект оценки исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы правообладателя.

В ходе анализа документов обременения не выявлены.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объекта недвижимости определялась в предположении отсутствия существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

6.5 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату определения стоимости оцениваемый объект недвижимости Частично используется для сдачи в аренду (заключены договоры аренды на общую площадь 62,2 кв.м., остальные площади не используются).

6.6 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке оценщиком были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, об объекте оценки:

Таблица 10. Перечень предоставленных документов на объект оценки

Наименование, вид документа	Реквизиты документа
Свидетельство о государственной регистрации права	Копия документа Серия 77-АР №775894 от 22.08.2014г.
Выписка из технического паспорта на здание (строение) №2417/21 от 29.04.2003 г.	Копия документа №2417/21 от 29.04.2003 г.
Договор аренды нежилого помещения общей площадью 30,4 кв.м.	Копия документа Договор №3/15 аренды нежилого помещения от 01 августа 2015 года
Договор аренды нежилого помещения общей площадью 31,8	Копия документа Договор №1/15 аренды нежилого поме-

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
кв.м.		щения от 31 декабря 2014 года
Договор о возмещении затрат по транзиту тепловой энергии и воды	Копия документа	Договор №1А/2014 от 30 октября 2013 года
Договор холодного водоснабжения и водоотведения	Копия документа	Договор №2006794 от 07.05.2015 года
Перечень действующих договоров аренды	Письмо от заказчика	б/н от 22.02.2015 г.
Экспликация БТИ	Копия документа	№ 3480 300224 от 18.04.2013 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРОЧИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете.

К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в последней редакции;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРОО «ООО «Российское общество оценщиков»;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- «Оценка недвижимости», учебник, Грязнова А.Г., Федотова М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости», Л.А. Лейфер, НН: «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г.;
- Базы данных, имеющиеся в распоряжении оценщиков;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): <http://avito>, <http://www.cbr.ru>; <http://www.economy.gov.ru>; www.zdanie.info; www.arendator.ru; www.bmetr.ru; www.rrg.ru; www.economy.gov.ru; www.guion.spb.ru; www.s-str.ru; www.remont-stroyka.ru; www.g2p.ru; www.ru.wikipedia.org; www.uzao.mos.ru; www.nesiditsa.ru; www.street-moscow.ru; www.sale.roseltorg.ru; www.keyoffice.ru; www.cian.ru; www.geopolis-ins.ru.

Оценщик в целях исключения возможных ошибок осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

6.7 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – не выявлены.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании Объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, Оценщик принял решение, что производственное и складское назначение объекта не соответствует критерию максимальной эффективности.

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офисных помещений:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения;
- 2) Кабинетная планировка;
- 3) Расположение объекта недалеко от станции метро;

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торговое помещение:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения;
- 2) Объект оценки расположен в районе жилой застройки;

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торговое помещение:

- 1) Отсутствие витрин;
- 2) Кабинетная планировка, отсутствие больших помещений, которые можно использовать под торговые залы;
- 3) Наличие только одного входа;
- 4) Отсутствие подсобных помещений.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское назначение	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	+
Правовая обоснованность	-	+	+
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	0	6	4

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещений офисного назначения.

8. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РАЙОНА НАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Москве, улица Маршала Тухачевского, д.20, строение 2. в СЗАО города Москвы, в районе Хорошево-Мневники.

Хорошево-Мневники это один из московских районов, который располагается в Северо-Западном административном округе столицы. Район занимает площадь более 1700 га, среди которых жилая застройка занимает всего 520 га. Всего на территории района проживает более 150 тысяч человек. Соседние районы: Строгино, Щукино, Крылатское, Филевский парк, Пресненский, Хорошевский.



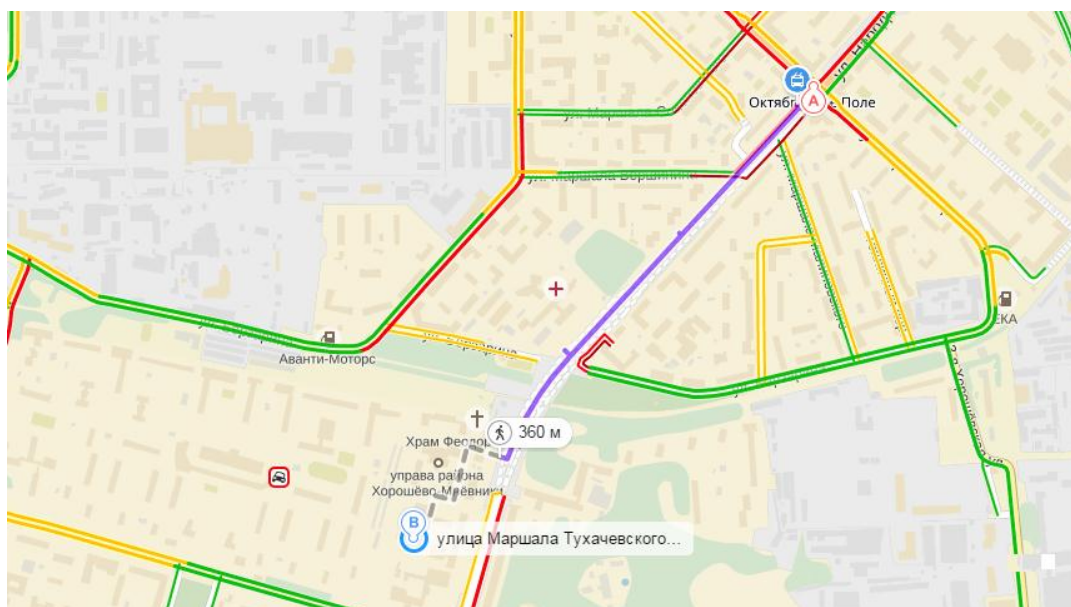
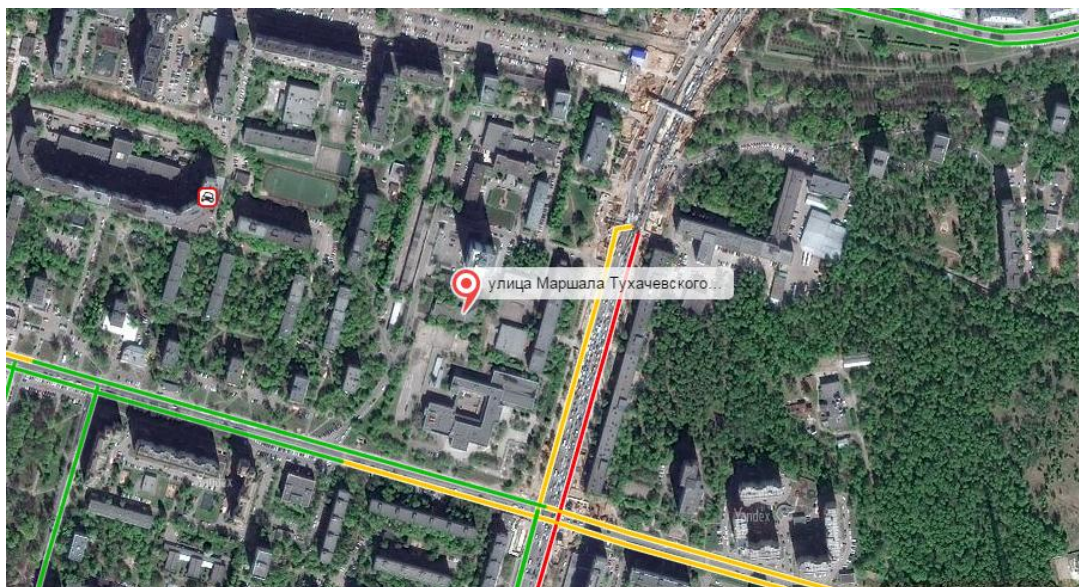


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы

8.1.1. Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки находится в СЗАО города Москвы в районе Хорошево – Мневники..

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Проезд к объекту оценки осуществляется по улице Народного ополчения и Маршала Тухачевского. Пробки наблюдаются в часы пик, в остальное время загруженность магистралей оценивается, как средняя.

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Хорошево-Мневники является самым крупным по численности районом Северо-Западного округа. И расположен он ближе всех к центру города. Однако большой престижностью Хорошево-Мневники похвастаться не могут, главным образом по причине непростой транспортной обстановки. Парадокс, но на такой внушительной территории, расположенной вплотную к центру города, нет ни одной станции метро.

Как и большинство районов СЗАО, Хорошево-Мневники имеет множество выходов к воде: почти 2/3 его периметра имеют живописные виды на Москву-реку, а в западной части расположен Серебряный бор – особо охраняемая природная территория с уникальными ландшафтами, озерами и оборудованными зонами отдыха.

Вместе с тем, юго-восточную часть района занимает промышленная зона, разместившая более половины предприятий всего Северо-Западного округа, от автокомбинатов до многочисленных заводов железобетонных изделий и ТЭЦ-16. Впрочем, все предприятия располагаются компактно, не смешиваясь с жилыми кварталами, а больший экологический урон от их присутствия наносится соседнему Хорошевскому району...

Жилая застройка района весьма разнообразна, при этом дома не слишком старые, постройки 1970-80 г.г. Здесь можно встретить и экспериментальные строительные проекты, например, первый в Москве поселок таун-хаусов «Годуново», разместившийся на высоком живописном берегу Москвы-реки, точно напротив шумевшего «Речника», расположенного на противоположном берегу. Или молодежный жилой комплекс «Атом», возникший в Хорошево-Мневниках в перестроечные годы, и ставший первым в России товариществом собственников жилья. Квартиру там можно было получить, просто устроившись в штат сотрудников МЖК, благодаря чему в «Атоме» подобрался контингент самой пробивной молодежи того времени. Именно здесь стали появляться первые кооперативы, первое в стране кабельное телевидение, первая хозрасчетная школа.

В Хорошево-Мневниках вполне реально отыскать недорогое жилье, много предложений и по квартирам среднего класса. Самая дешевая однокомнатная квартира стоит порядка 5 млн. руб., двушка – 6,5 млн. руб., трешка – от 8 млн. руб. Аренда также может обойтись недорого: от 20 тыс. руб. за однокомнатную, от 30 тыс. – за двухкомнатную квартиру на противоположном берегу.

ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ И ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На выбор вариантов позиционирования объекта оценки в различных сегментах рынка оказывают влияние следующие как положительные, так и отрицательные факторы, вытекающие из характеристик местоположения объекта оценки.

Таблица 11. Положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки

Положительные факторы	Отрицательные факторы
<ul style="list-style-type: none"> • средний инвестиционный потенциал территории локального местоположения объекта оценки; • подключение объекта оценки к инженерным коммуникациям города; • развитая социальная инфраструктура в районе локального местоположения объекта оценки; • расположение объекта оценки на первом и втором этажах административного здания; 	<ul style="list-style-type: none"> • средняя плотность движения по перечисленным выше магистралям в часы пик; • средняя интенсивность пешеходных потоков в районе расположения объекта оценки; • расположение внутри квартала.

Выводы:

1. Объект оценки находится в CAO города Москвы в районе Хорошево-Мневники.
2. Территория локального местоположения объекта оценки характеризуется средним инвестиционным потенциалом.
3. Локальное местоположение объекта оценки характеризуется хорошей доступностью автомобильным транспортом, общественным транспортом, движение большегрузного транспорта осуществляется с ограничениями.
4. Локальное местоположение объекта оценки характеризуется средним уровнем интенсивности пешеходных потоков и средним уровнем интенсивности транспортных потоков.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

Обзор подготовлен на основе материалов Минэкономразвития России: «Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-августа 2015 г.»¹³, «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 г. и на плановый период 2016 и 2017 гг.»¹⁴, «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 г.»¹⁵, «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г.»¹⁶ и других источников информации.

9.1.1. ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечаются.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3 процента. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях промежуточного спроса после длительного сокращения производства в августе отмечается незначительный рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; после стабилизации в июле сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; сократилось химическое производство, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал и строительства, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

Производство сельскохозяйственной продукции после спада в июле (-0,2%) в августе вновь показало рост, составивший 1,0% с исключением сезонности.

После последовательного замедления темпов снижения оборота розничной торговли в течение первого полугодия в августе второй месяц подряд снижения с исключением сезонности не отмечается. Платные услуги населению снизились на 0,4% соответственно.

¹³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/resources/158121a5-26cd-4dc7-af4f-3de2be4d0085/Мониторинг+январь-август+2015.pdf> (дата публикации 29.09.2015 г.).

¹⁴ Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/201409261> (дата публикации 26.09.2014 г.), http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131227_21 (дата обновления 27.12.2013 г.).

¹⁵ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/20150216> (дата публикации 16.02.2015)

¹⁶ Источник информации: http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5 (дата обновления 08.11.2013 г.).

Сохраняется некоторая напряженность на рынке труда, уровень безработицы с исключением сезонного фактора в августе вырос до 5,6% экономически активного населения.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) после двухмесячного роста в августе вновь вернулись в область отрицательных значений, снижение составило 1,1%. Реальная заработная плата продолжает снижаться. При этом в августе снижение ускорилось до 1,2% (с исключением сезонного фактора).

После июльского максимума 16,3%, в августе норма сбережений снизилась до 14,9% (с исключением сезонного фактора). Это связано с тем, что в условиях продолжающегося сокращения доходов, население, стремясь поддержать текущее потребление, направляет меньшее количество ресурсов на сбережения. Однако норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 годов.

Экспорт товаров в августе 2015 г., по оценке, составил 25,0 млрд. долл. США (60,3% к августу 2014 г. и 90,4% к июлю 2015 года). Импорт товаров в августе текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (65,3% к августу 2014 г. и 97,3% к июлю 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в августе 2015 г., по оценке, составило 8,5 млрд. долл. США и относительно августа 2014 г. снизилось на 47,6 процента.

В августе инфляция потребительских цен составила 0,4%, превысив прошлогодний показатель – 0,2% при введении ответных контрсанкций на запрет импорта отдельных продовольственных товаров. За годовой период инфляция продолжила повышаться, достигнув в августе – 15,8% (в июле – 15,6 процента).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	август	январь-август	июль	август	авг. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. году) ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	100,2	100,7	95,3	95,4	0,0	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	105,6	100,8	100,4		109,8
Индекс промышленного производства ³⁾	100,0	101,3	95,3	95,7	-0,3	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	99,4	102,2	92,9	93,2	-0,5	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	104,5	98,1	102,3	1,0	101,8
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 ⁵⁾	93,2 ⁵⁾	-0,2	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,7	94,9	89,7	89,3	-0,6	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6		109,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	104,0	100,2	98,0 ⁷⁾	95,1 ⁷⁾	-1,1	96,9 ⁷⁾
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 ⁵⁾	-1,2	91,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 ⁵⁾		33065 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	0,0	91,8
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101,0	97,9	96,9	-0,4	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343,0	27,7	25,0 ¹⁾		68,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17,0	16,5 ¹⁾		127,5 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6		55,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в% к предыдущему месяцу, январь-август - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Рисунок 2. Основные показатели развития экономики РФ

Власти располагают важными и пока неиспользованными инструментами. Помимо либеральной экономической политики и дирижизма по отдельным вопросам, Москва до сих пор не распахнула эффективный, но небезопасный ресурс развития — общественный энтузиазм. Это способ мягкой мобилизации ресурсов посредством возбуждения общественной энергии во имя «правого дела». Исторически для России это были идеи воли (свободы) и справедливости. Их интерпретация в современных условиях способна задать нравственные ориентиры для общества, стремление к которым необходимо связать с целями развития страны. В 1990-х годах страны Центральной и Восточной Европы этим путем провели социально-политическую трансформацию своих обществ во имя «единения с Европой» (что, однако, получилось не везде). В Китае идея создания «общества средней зажиточности» мотивирует массы китайцев на усердный труд. Новыми мобилизующими идеями для России могут послужить освоение Сибири и Дальнего Востока, экономический рост и удвоение ВВП на душу населения, повышение рождаемости, покорение космоса, достижение технологического лидерства. Впервые за всю российскую историю мобилизующая идея должна касаться внутренних проблем, а не чего-то внешнего.

Залог успешной реализации этого сценария — отсутствие конфликтов с другими странами и внутренняя стабильность в России. Обеспечить эти условия может только сильная власть, запрос на которую существует в российском обществе. Несмотря на политические провокации, подобные убийству оппозиционера Бориса Немцова, в России сохранится консолидированная элита, нацеленная на решение задач развития страны¹⁷.

9.1.2. РЕЙТИНГИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РОССИИ

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's 26.01.2015 г. снизило суверенный кредитный рейтинг России с инвестиционного «BBB-» до отметки «BB+», то есть до «мусорного» уровня. Долгосрочный и краткосрочный рейтинги в национальной валюте уменьшены до «BBB-/A-3» с «BBB/A-2». В агентстве отмечают ослабление перспектив роста Российской экономики, а также не исключают истощение внешних и фискальных резервов России в связи с ростом внешнего давления.¹⁸

Агентство Fitch Ratings 09.01.2015 г. заявило о снижении российского суверенного рейтинга, как в национальной, так и в иностранной валюте. Рейтинг снижен с «BBB» до «BBB-», установлен «негативный» прогноз. Позиция «BBB-» считается самой низкой в инвестиционной категории. По критериям Fitch Ratings, следующая ступень «BB+» относится к спекулятивной категории. Что касается краткосрочного рейтинга в иностранной валюте, то он определен на уровне «F3».¹⁹

Рейтинговое агентство Moody's 20.02.2015 г. понизило суверенный кредитный рейтинг России до «Ba1» с негативным прогнозом. Как сообщается в официальном сообщении Moody's, до рейтинга «Ba1», который считается «мусорным», рейтинг понижен с уровня «Baa3». Причинами снижения рейтинга Moody's называет плохие перспективы российской экономики (агентство ожидает «глубокую рецессию» в 2015 году и продолжение спада в 2016 году), предполагаемое дальнейшее ослабление фискальной устойчивости и валютных резервов и, наконец, «непредсказуемую политическую динамику». Moody's отмечает пока еще «очень низкий, но растущий» риск правительственных решений, которые поставят под угрозу своевременные выплаты по внешнему долгу.²⁰

9.1.3. ИНФЛЯЦИОННЫЕ ПРОЦЕССЫ

За первое полугодие инфляция составила 8,5% (годом ранее – 4,8%), что стало самым высоким показателем с 2008 г. При этом после ускоренного роста цен в I квартале с марта инфляция замедляется. В июне рост потребительских цен замедлился в 2 раза относительно мая 2015 г. и в 3 раза относительно июня 2014 г. – до 0,2%.

Траектория динамики цен в отдельных сегментах потребительского рынка в июне была разнонаправленной. На продовольственные товары цены снизились, на непродовольственные товары рост цен продолжал замедляться, а на услуги, напротив, наблюдалось ускорение роста цен.

За годовой период показатель инфляции после максимального значения в марте (16,9%) в июне замедлился до 15,3%.

При этом в июне в годовом выражении впервые с начала года началось замедление роста цен на непродовольственные товары. На продовольственные товары рост цен замедляется с апреля, а на услуги в июне, напротив, отмечено некоторое усиление роста цен.



Рисунок 3. ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка

9.1.4. ВАЛЮТНЫЙ КУРС

В I кв. 2015 г. наметилась стабилизация ситуации на внутреннем валютном рынке, чему способствовали повышение Банком России ключевой ставки в конце 2014 г., наращивание объема предоставления Банком России иностранной валюты на возвратной основе, введение мер по поддержанию устойчивости финансового сектора, а также стабилизация цен на нефть и увеличение объемов продажи валютной выручки со стороны крупнейших российских компаний-экспортеров. На улучшение конъюнктуры валютного рынка также оказало влияние значительное снижение спроса населения на наличную иностранную валюту. По итогам I квартала текущего года официальный курс

¹⁷Источник информации: <http://www.foreignpolicy.ru/forecasts/mezhdunarodnye-ugrozy-2015/>

¹⁸Источник информации: <http://slon.ru/fast/money/standard-poor-s-ponizilo-kreditnyy-reyting-rossii-do-musornogo-1208878.xhtml>.

¹⁹Источник информации: <http://pronedra.ru/macroeconomics/2015/01/09/rejting-rossii/>.

²⁰Источник информации: <http://top.rbc.ru/economics/21/02/2015/54e7aae69a7947e9e8a0eeb7>.

доллара США к рублю повысился на 2,5%, до 57,6500 руб. за доллар США на 01.04.2015 г., курс евро к рублю снизился на 9,2%, до 62,0487 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины уменьшилась на 3,4%, до 59,6294 руб.

Стоимость бивалютной корзины и границы плавающего операционного интервала курсовой политики Банка России с января 2014 г. по март 2015 г. представлены на рисунке ниже.

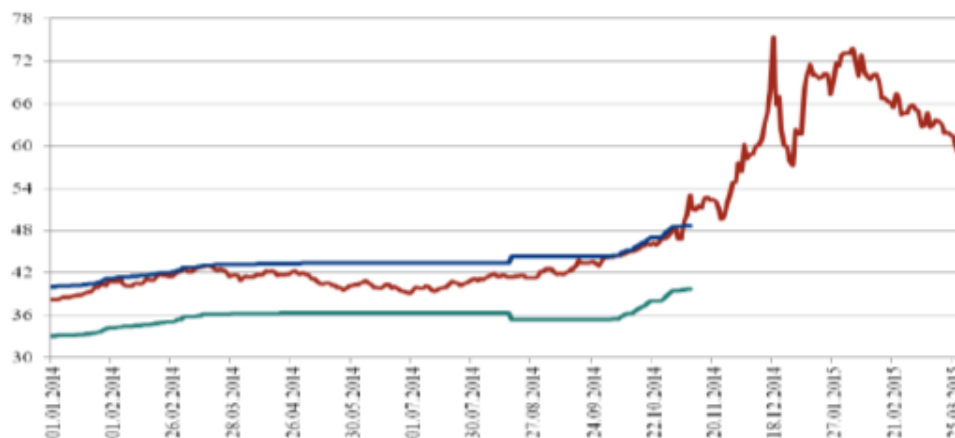


Рисунок 4. Стоимость бивалютной корзины и границы плавающего операционного интервала курсовой политики Банка России с января 2014 г. по март 2015 г., руб.

По расчетам Минэкономразвития России, в марте текущего года реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 8%, к евро – 12,6%, к фунту стерлингов – 10,6%, к швейцарскому франку – 13,25%, к японской иене – 10%, канадскому доллару – 8,6%, к австралийскому доллару – 9,2%. В целом за январь-март (из расчета март 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное ослабление рубля к доллару составило 1,5%, к швейцарскому франку – 0,2%, к японской иене – также 0,2%, укрепление к евро – 12,4%, к фунту стерлингов – 3,6%, к канадскому доллару – 6,6%, к австралийскому доллару – 5,3%.

Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые три месяца текущего года в 8,7% (в том числе за март – в 10,6%).

9.1.5. КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА, СТАВКА РЕФИНАНСИРОВАНИЯ И СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

Начиная с апреля 2014 г., ЦБ РФ повышал значение ключевой ставки, что было вызвано экономической неопределенностью, обусловленной нестабильностью внешних условий и увеличением волатильности на финансовых рынках. Из-за возросших девальвационных и инфляционных рисков 16.12.2014 г. ключевая ставка достигла своего максимального значения 17,00%.

30 января 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку с 17,00% до 15,00% годовых, учитывая изменение баланса рисков, ускорения роста потребительских цен и охлаждения экономики.

13 марта 2015 г., учитывая, что баланс рисков по-прежнему смещен в сторону более значительного охлаждения экономики, Совет директоров Банка России принял решение снизить ключевую ставку до 14,00% годовых.

Действующая ставка рефинансирования на дату оценки – 8,25%, данное значение ставки остается неизменной с 14.09.2012 г.

В ниже следующей таблице представлены сложившиеся в январе 2015 г.²¹ средневзвешенные процентные ставки по привлеченным депозитам и предоставленным кредитам.

Таблица 12. Средневзвешенные процентные ставки в январе 2015 г., % годовых²²

По привлеченным банками вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях со сроком привлечения							
До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	От 181 дня до 1 года	До 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	Свыше 1 года
14,66	16,72	17,19	16,05	14,83	13,57	13,79	13,58
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения							
До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	От 181 дня до 1 года	До 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	Свыше 1 года
19,59	20,70	20,20	19,50	19,86	15,32	14,87	15,09
По кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в долл. США со сроком погашения							
До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	От 181 дня до 1 года	До 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	Свыше 1 года

²¹ Данные по состоянию на январь 2015 г. были приняты, как наиболее актуальные данные на дату составления анализа общеэкономической ситуации в России.

²² Источник: ЦБ РФ, «Бюллетень банковской статистики», №3 (262), 2015 г., <http://www.cbr.ru>.

По привлеченным банками вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях со сроком привлечения							
4,56	7,14	7,71	8,92	6,78	9,26	8,68	8,80

9.1.6. РЫНОК ОБЛИГАЦИЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАЙМА

В I кв. 2015 г. вследствие стабилизации инфляционных ожиданий, уменьшения волатильности курса рубля и снижения ставок денежного рынка конъюнктура рынка государственных ценных бумаг улучшилась по сравнению с IV кв. 2014 г. Минфин России, возобновив с третьей декады января 2015 г. регулярное проведение аукционов на первичном рынке, разместил четыре выпуска с постоянным (ОФЗ-ПД) и три выпуска с переменным купонным доходом (ОФЗ-ПК со ставкой купона, привязанной к ставке денежного рынка²³). В ходе состоявшихся в I кв. 2015 г. 15 аукционов эмитент реализовал 82% номинального объема предложенных к размещению выпусков ОФЗ (в IV кв. 2014 г. – 39,7%), причем более трети этого объема составили выпуски ОФЗ-ПК. Суммарный объем средств, привлеченных Минфином России на первичном рынке, составил 93,3 млрд. руб., номинальный объем размещения – 103,5 млрд. руб. (в IV кв. 2014 г. – 13,6 млрд. руб. и 15,9 млрд. руб., соответственно). Операции по доразмещению ОФЗ на вторичном рынке по принципу прямых продаж (без проведения аукционов) в январе-марте текущего года не проводились.

В соответствии с платежным графиком, Минфин России выплатил 87,9 млрд. руб. в виде купонного дохода по ОФЗ, а также 106,2 млрд. руб. в счет погашения размещенного в конце декабря 2014 г. по закрытой подписке выпуска бескупонных ОФЗ (ОФЗ-БК 50001 объемом 103,575 млрд. руб.) и очередного частичного погашения обращающегося выпуска ОФЗ-АД 46019 в размере 10% номинала выпуска на сумму 2,6 млрд. руб. По итогам I кв. 2015 г. по сравнению с концом декабря 2014 г. рыночный портфель ОФЗ сократился на 0,1%, до 3 590,48 млрд. руб. по номиналу²⁴.

Доходность ОФЗ (индекс RGBEY²⁵) на вторичном рынке к концу марта 2015 г. снизилась относительно конца декабря 2014 г. на 219 базисных пункта и составила 12,17% годовых, вернувшись к уровню начала декабря 2014 г.

При этом среднее за I кв. 2015 г. значение доходности ОФЗ превысило аналогичный показатель IV кв. 2014 г. на 257 базисных пункта, составив 13,63% годовых.

9.1.7. ПРОГНОЗ ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

В следующей таблице приводятся прогнозы консалтинговой компании «IHS GlobalInsight»²⁶ по ИПЦ РФ и среднегодовому обменному курсу руб./долл. США.

Прогноз ИПЦ США представлен: U.S. Bureau of Labor Statistics, The Puget Sound Economic Forecaster, prepared by Conway Pedersen Economics, Inc.

Таблица 13. Прогнозы «IHS GlobalInsight»

Наименование показателя	Ед. изм.	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ИПЦ РФ	%	18,1	11,6	8,7	7,2	6,4	5,8	5,2	4,9
ИПЦ США	%	2,0	2,2	2,3	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3
Среднегодовой обменный курс	руб./ долл. США	59,1	64,0	67,5	69,5	71,0	72,0	72,7	73,6

Таблица 14. Прогнозы «IHS GlobalInsight» (продолжение)

Наименование показателя	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ИПЦ РФ	%	4,8	4,7	4,6	4,4	4,3	4,2	4,1	4,0	4,0
ИПЦ США	%	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Среднегодовой обменный курс	руб./ долл. США	74,6	75,7	76,9	78,3	79,6	81,1	82,7	84,3	85,7

Таблица 15. Прогнозы «IHS GlobalInsight» (продолжение)

Наименование показателя	Ед. изм.	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
ИПЦ РФ	%	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
ИПЦ США	%	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Среднегодовой обменный курс	руб./ долл. США	87,1	88,6	90,1	91,6	93,2	94,8	96,4

*Показатели ИПЦ РФ, ИПЦ США с 2013 г. были приняты на постоянном уровне.

²³По первым купонам выпусков ОФЗ-ПК 24018; 29011 и 29006 установлены фиксированные ставки в размере 10,89%; 11,12% и 10,55% годовых, ставки по остальным купонам определяются как среднее арифметическое ставки RUONIA за шесть месяцев до даты определения ставки очередного купона, увеличенное на 0,74%; 0,97% и 1,2% соответственно.

²⁴ Без учета выпусков ОФЗ (суммарным номинальным объемом 1 трлн. руб.), переданных Минфином России государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

²⁵ Индикатор эффективной доходности государственных облигаций, рассчитываемый Московской Биржей.

²⁶ Источник: IHS, http://www.ih.com/products/global-insight/index.aspx?pu=1&rd=globalinsight_com.

9.2. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. ИТОГИ 2015 ГОДА.

Ставки и цены в 2015 году в долларовом выражении существенно снизились, что произошло в связи со снижением на 25% курса рубля, обусловленного негативной динамикой цен на нефть. Снижение ставок аренды в долларах оказалось более значительным по сравнению со снижением цен, 36% по сравнению с 18% по ценам, при этом ставки в рублях снизились на 20%, а цены выросли на 3%.

Объем предложения на рынке продажи и аренды снизился. При этом уровень снижения объема предложения на рынке аренды был также выше, что так же как и в случае с ценовыми показателями связано с более быстрой реакцией рынка аренды на изменения в макроэкономике, чем рынка продажи.

По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи наблюдалась следующая картина:

- По торговым объектам объем предложения по общей площади на рынке продажи и аренды снизился значительно и сопоставимо с рынком аренды, при этом арендные ставки по объектам в центре снизились больше, чем цены, особенно по помещениям в центре.

- Объем предложения офисных помещений на рынке продажи снизился больше в центре, а на рынке аренды – на периферии, при этом уровень снижения цен был ниже уровня уменьшения ставок как в центре, так и за его пределами.

- Общая площадь производственно-складских помещений на рынке продажи значительно снизился, в то время, как уровень сокращения объема на рынке аренды по сравнению с другими видами недвижимости оказался минимальным.

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект аренды относится к сегменту коммерческой недвижимости.

В феврале 2016 г. в аренду предлагалось 3 045 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 809 тыс. кв.м. Объем предложения за февраль по количеству вырос на 22%, а по общей площади – на 21%.

Средняя арендная ставка в долларах за месяц снизилась на 6% и составила 240 \$/кв.м/год. При стабильности валютного курса в рублевом эквиваленте изменение ставок было аналогичным. Средняя арендная ставка в рублях составила 18 556 руб./кв.м/год. За год, с февраля 2015 года долларовые ставки снизились на 40%, а рублевые – на 28%. Снижение рублевых ставок – очевидное следствие кризисных явлений на рынке недвижимости и экономики в целом.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые (13%) помещения.

9.3.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ИССЛЕДУЕМОМ СЕГМЕНТЕ РЫНКА²⁷

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МОСКВЫ ЗА ФЕВРАЛЬ 2016г.

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в феврале 2016 г. по количеству вырос на 20%, а по общей площади на 11%. Всего экспонировался 251 объект площадью 60 тыс. кв.м, из них 30 объектов предлагалось в центре и 221 объект – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц снизился на 6% по количеству и на 35% – по общей площади. Средняя ставка аренды возросла на 4% и составила 839 \$/кв.м/год, в том числе на 1% увеличилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно. Рост ставок сопровождался увеличением доли дорогих объектов со ставками выше 800 \$/кв.м/год с 47% до 50%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству и общей площади вырос на 24%. Средняя арендная ставка уменьшилась на 11% и составила 381 \$/кв.м/год. Доля дорогих объектов со ставками выше 400 \$/кв.м/год в общем объеме предложения снизилась с 37 до 29%.

Офисная недвижимость

В феврале 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду возрос на 20% по количеству и на 9% по общей площади и составил 1 834 объекта общей площадью 900 тыс. кв.м.

²⁷ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review>.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 9%, а их общая площадь – снизилась на 10%. Средняя арендная ставка за месяц уменьшилась на 3% и составила 343 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, практически не изменились, доля помещений со ставками выше 400 \$/кв.м/год снизилась в общем объеме предложения с 24% в январе до 19% в феврале.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству увеличился на 22%, а по общей площади – на 13%. Средняя ставка сократилась на 4% и составила 216 \$/кв.м/год. Ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, не изменились, а доля помещений со ставками выше 200 \$/кв.м/год снизилась с 46% в январе до 41% в феврале.

Отличия между снижением ставок за месяц и за год между объектам в центре и за его пределами на офисные помещения, также как и на торговые помещения, остаются незначительными. Уровень снижения ставок по офисным помещениям сопоставим с уровнем снижения ставок по торговым объектам.

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в феврале 2016 г. составил 541 объект общей площадью 679 тыс. кв.м, увеличившись по сравнению с январем на 32% по количеству и на 42% по общей площади.

Средняя ставка в феврале выросла на 2% и составила 91 \$/кв.м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, также выросли на 2%, а доля помещений со ставками выше 100 \$/кв.м/год выросла с 25% в январе до 27% в феврале.

По итогам анализа рынка аренда офисных помещений, а также помещений свободного назначения в СЗАО г. Москвы, по состоянию на февраль-март 2016 г., оценщик выявил следующие объекты, предлагаемые в аренду:

Таблица 16. Предложения аренды объектов коммерческой недвижимости г. Москвы в СЗАО

№ п/п	Краткое описание объекта	Местоположение	Район	Площадь, м ²	Арендная плата за объект в месяц, рублей	Арендная плата за м2 в месяц, рублей	Арендная ставка с НДС, руб./м ² /год	Источник информации
1.	Офисное помещение	г. Москва, ул. Берзарина,34	СЗАО, м. Октябрьское поле, 5 мин транспортом.	154,3	109 295,00	708	8496	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_154.3_m_bez_komissii_739424191
2.	Офисное помещение	г. Москва, ул. Зорге, д.28, корпус 1	СЗАО, м. Октябрьское поле, 7 мин транспортом.	30	40000	1333	15996	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_728722606
3.	Офисное помещение	г. Москва, Карамышевская набережная,44	СЗАО, м. Октябрьское поле, 15 мин транспортом.	832	832000	1000	12000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_arendu_832_m_8-y_etazh_biznstsentra_609908793
4.	Помещение свободного назначения	г. Москва, Хорошевское шоссе, д.78	СЗАО, м. Полежаевская, 3 мин пешком.	60	60000	1000	12000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_756344123
5.	Помещение свободного назначения	г. Москва, Врачебный проезд,8	СЗАО, м. Щукинская, 10 мин пешком.	242	242000	1000	12000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_242_m_736861272
6.	Офисное помещение	г. Москва, проспект Маршала Жукова	СЗАО, м. Октябрьское поле, 15 мин транспорт.	363	363000	1000	12000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_pl_363_m2_m_polezhaevskaya_v_754726253

7.	Помещение свободного назначения	г. Москва, проспект Маршала Жукова, 72.к2	СЗАО, м. Октябрьское поле, 10 мин транспортом.	152	129000	849	10188	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_152_m_733938280
8.	Офисное помещение	г. Москва, проспект Маршала Жукова, 52.к2,строение1	СЗАО, м. Октябрьское поле, 10 мин транспортом.	105	87500	833	9996	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_10_5_do_697_m_559740367
9.	Офисное помещение	г. Москва, Авиационная,68	СЗАО, м. Щукинское, 3 мин пешком.	74	65000	878	10536	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_74_m_751819113
10.	Офисное помещение	г. Москва, проспект Маршала Жукова, 2	СЗАО, м. Полежаевская, 10 мин транспортом.	59	50150	850	10200	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_59_m_741450399
11.	офисное помещение	г. Москва, 1-й магистральный проезд, 8с2	СЗАО, м. Полежаевская, 10 мин транспортом.	70	70000	1000	12000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_70_m_751185969
12.	офисное помещение	г. Москва, ул. Куусенина,6 к8	СЗАО, м. Полежаевская, 5 мин пешком.	54	44280	820	9840	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_743067482
13.	офисное помещение	г. Москва, 3-я Хорошевская улица,д.18, к1	СЗАО, м. Октябрьское поле, 15 мин пешком.	125	134500	1076	12912	http://www.ci-an.ru/rent/commercial/14197129/
14.	офисное помещение	г. Москва, ул. Расплетина,5	СЗАО, м. Октябрьское поле, 7 мин пешком.	67	64208	958	11 496	http://www.ci-an.ru/rent/commercial/14516728/
15.	офисное помещение	г. Москва, пр-т Маршала Жукова,2к2с1	СЗАО, м. Полежаевская, 7 мин пешком.	66,2	68406	1033	12 396	http://www.ci-an.ru/rent/commercial/13961272/

Таким образом, арендные ставки коммерческой недвижимости в СЗАО г. Москвы, аналогичной оцениваемой, находятся в диапазоне: 8496 – 15996 руб./м² в год с учетом НДС и коммунальных услуг.

По итогам анализа рынка купли-продажи помещений свободного и офисного назначения в СЗАО г. Москвы, по состоянию на февраль-март 2016 г., оценщик выявил следующие объекты, предлагаемые к продаже:

Таблица 16. Предложения продажи объектов коммерческой недвижимости в СЗАО города Москвы²⁸

№ п/п	Краткое описание объекта	Местоположение	Район	Площадь, м ²	Цена предложения, рублей	Цена предложения, руб/м ²	Источник информации
-------	--------------------------	----------------	-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------------------	---------------------

²⁸ Источник информации: база данных: <https://www.avito.ru/>.

1.	Помещение свободного назначения	г. Москва, улица Берзарина, 26	СЗАО, м. Октябрьское поле 1,1 км, Щукинская 2,3 км	361	40000000	110 803	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_361_m_749108743
2.	Помещение свободного назначения	г. Москва, улица 1-я Магистральная, 22 корпус 1	СЗАО, м. Полежаевская 600 м, Беговая 1,9 км, Октябрьское поле 2,7 км	695	73 000 000	105 036	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_695_m_649910998
3.	Помещение свободного назначения	г. Москва, улица Народного ополчения, д. 29, корпус 2	СЗАО, м. Октябрьское поле 1,7 км, м. Полежаевская 2,5 км, Щукинская 3,2 км	2863,7	180 000 000	62 856	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ofis_2863.7_m_479615012
4.	Помещение свободного назначения	г. Москва, улица Маршала Новикова, д. 17	СЗАО, м. Октябрьское поле 2,3 км, м. Спартак 2,2 км, Щукинская 600 м	858,5	1 200 000 долларов	106 232	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_858.5_m_163235469
5.	Помещение свободного назначения	г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 38, корпус 1	СЗАО, м. Беговая 900 м, м. Полежаевская 1,4 км	473,9	48 000 000	101 287	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_473.9_m_664674338
6.	Помещение свободного назначения	г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 38, корпус 2	СЗАО, м. Полежаевская 900 м	85	11 000 000	129 412	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeschenie-moskva-demyanabednogo-ulica-134577515/
7.	Помещение свободного назначения	г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 38, корпус 3	СЗАО, м. Полежаевская 300 м	250	12 000 000	48 000	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeschenie-moskva-horoshevskoe-shosse-132498787/
8.	Помещение свободного назначения	г. Москва, Проезд Березовой Рощи, 12	СЗАО, м. Полежаевская 300 м	800	12000000	150000	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-moskva-berezovoy-roshci-proezd-130721398/
9.	Помещение свободного назначения	г. Москва, проспект Маршала Жукова, д. 59	СЗАО, м. Октябрьское поле 2,8 км.	494	69 990 000	141 680	http://www.cian.ru/sale/commercial/13963927/
10.	Помещение свободного назначения	г. Москва, проспект Маршала Тухачевского, 32, К2	СЗАО, м. Октябрьское поле 2,8 км.	370	54 900 000	148 378	http://www.cian.ru/sale/commercial/14079307/

Таким образом, диапазон цен на офисные и помещения свободного назначения в СЗАО г. Москвы значительно варьируется. Стоимость 1 м² составляет от 48 000 руб. до 148 500 руб. с учетом НДС.

9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Согласно ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., «Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения... анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

На стоимость, а так же арендную ставку для объектов коммерческой недвижимости, влияют следующие ценообразующие факторы (первая группа элементов сравнения):

- Скидка на торг отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуется коммерческая недвижимость, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Диапазон влияния данного ценообразующего фактора на цену предложений определялся в результате анализа данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16 (2015 г.)²⁹. Поскольку объект оценки в рамках настоящего отчета оценивается как помещение свободного назначения, Оценщиком было принято решение величину корректировки определять как среднее значение корректировок для торговой и офисной недвижимости, указанных в Справочнике. В соответствии с данными Справочника среднее значение корректировки на скидку для объектов торговли составляет 13% при продаже объекта, для объектов офисной недвижимости – 11,5%, следовательно, размер корректировки принятый Оценщиком составит (-12,3%). Поскольку оценщиком подобраны к сдаче в аренду офисные помещения, величина корректировки составит (-9%).

Таблица 1.3.2.
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.-Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6 (9,5)	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6

Рисунок 5. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

- Передаваемые имущественные права на улучшения (до 25%);
- Условия финансирования (до 15%);
- Дата предложения (до 30%).

²⁹ Источник информации: СРД №16 (2015 г.), табл. 1.3.2, стр. 16.

Вторая группа элементов сравнения:

- Местоположение: для офисных помещений ценообразующим фактором является месторасположение объекта. Ценность местоположения складывается из ценности территориально-экономической зоны (административный округ, район, микрорайон города) и локального местоположения (удаленность от ближайшей станции: метро, ж/д. станции, выход на красную линию). Для офисных помещений расположенных в г. Москве, ценообразующим фактором является месторасположение объекта недалеко от станций метро, а также вблизи крупных транспортных узлов;
- Наличие отдельного входа: отметим, что, как правило, офисные помещения с наличием отдельного входа более престижны и стоимость, как и величина арендной ставки, за такие помещения выше. Влияние данного ценообразующего фактора на стоимость объекта недвижимости может составлять 3%-36%³⁰;
- Внутренняя отделка помещений. Коэффициент состояния внутренней отделки определяется на основе следующих коэффициентов³¹:

5. Определение коэффициента состояния K_4

Коэффициент состояния K_4 определяется по следующей таблице:

Состояние	Торг.	Офисы	Склады
«Евростандарт»	1,12	1,11	1,06
Отличное	1,04	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,94	0,95	0,86
Неудовлетворительное	0,89	0,91	0,73

Рисунок 6. Значение коэффициентов состояния внутренней отделки

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

«Евростандарт» (высококачественная отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное (улучшенная отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное (простая отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное (требуется косметический ремонт) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт) – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное».

Этаж расположения: наиболее престижными являются помещения, расположенные на 1 этаже, чем на 2 этаже и выше, а также в цоколе и подвале. Диапазон влияния данного ценообразующего фактора на цену предложений определяется в результате анализа данных «Справочника оценщика недвижимости»³², влияние данного ценообразующего фактора на стоимость объекта недвижимости может составлять 14-29%.

³⁰ Источник информации: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20аренды%20II%20квартал%202015%20r.doc>

³¹ Источник информации: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20аренды%20II%20квартал%202015%20r.doc>

³² Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Л.А. Лейфер, НН: «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., том 1, таблица 8.1.2, стр.115.

Вышеприведенные диапазоны влияния ценообразующих факторов на стоимость были подтверждены на основании опроса риелторов, занимающихся реализацией подобных коммерческих объектов:

- АН Инком - Недвижимость, тел.: +7 (495) 363-64-00, <http://domgo.ru/company/inkom/>;
- АН Миэль, тел.: +7 (495) 777-37-77, <http://domgo.ru/company/miell/> ;
- АН «ЦИАН», тел.:+7 (495)101-01-13, <http://domgo.ru/company/cian/> ;
- АН «БЕСТ – недвижимость», тел.: +7 (495) 725-04-22, <http://domgo.ru/company/best-realty/>;

Опрос проводился в период проведения оценки: с 25.02.2016 г. по 30.03.2016 г.

9.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Арендные ставки коммерческой недвижимости в СЗАО г. Москвы, аналогичной оцениваемой, находятся в диапазоне: 8496 – 15996 руб./м² в год с учетом НДС и коммунальных услуг.

Диапазон цен на помещения свободного и офисного назначения в СЗАО г. Москвы значительно варьируются и находятся в диапазоне от 48 000 руб. до 148 500 руб. с учетом НДС.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

10.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Осмотр объекта оценки проводился оценщиком в дневное время суток в присутствии представителя балансодержателя. Вывод о техническом состоянии объекта оценки и прочих характеристиках, сделан на основании результатов осмотра, информации, полученной от Заказчика.

Осмотр объекта оценки проводился – 30.03.2016 г., дата оценки 30.03.2016 г. Поскольку дата осмотра и дата оценки совпадают, отсутствуют риски того, что состояние объекта изменилось с момента проведения осмотра до даты оценки.

Осмотр сопровождался фотографированием объекта недвижимости и интервьюированием представителей Заказчика.

Оценщик проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки³³.

В результате оценщиком получена следующая информация:

- вид и описание объекта оценки;
- описание физических характеристик объекта оценки.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.3.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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 дан-

³³ Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.

ные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

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

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10.3.2. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможности использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

- Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилых объектов недвижимости. Более того, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям. Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

- Сравнительный подход. Рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в СЗАО города Москвы достаточно хорошо развит. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбран метод сравнительного анализа продаж.

- Доходный подход. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея в виду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода. В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета оценщиком применяется метод сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода и метод прямой капитализации в рамках доходного подхода.

10.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнительного анализа продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем стоимость, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с исследуемым. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от исследуемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнительного анализа продаж для определения стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Применяемая в данном Отчете единица сравнения – 1 кв.м.

Обоснование выбора:

- Данная единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для Объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Обоснование отказа:

- Другие единицы сравнения редко используются либо вообще не используются продавцами и покупателями, а также другими специалистами на указанном сегменте рынка.
- Данные единицы сравнения не являются общими для Объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

В рамках настоящего Отчета оценивается объект недвижимости, представляющий собой нежилое помещение общей площадью 668,8 м², расположенное по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, дом 20, строение 2.

Оцениваемые нежилые помещения общей площадью 668,80 м² занимают часть первого и второго этажей. Вход в помещения общий. Помещения находятся в нормальном состоянии.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, СОПОСТАВИМЫХ ПО ХАРАКТЕРИСТИКАМ

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Анализ НЭИ³⁴ показал, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование его в качестве офисного помещения. Таким образом, стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода рассчитывается с учетом данного факта.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 17. Основные критерии отбора аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	Помещения свободного назначения
Вид права на помещения	Право собственности
Местоположение	Г. Москва, СЗАО.
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств

³⁴ Анализ НЭИ представлен в разделе 8.5. настоящего Отчета об оценке.

Наименование показателя	Значение показателя
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	Март 2016 г.

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

В данном отчете датой оценки является 30 марта 2016 г., в связи с чем, оценщик анализировал большую совокупность аналогов по продаже нежилых помещений в открытых источниках, расположенных в СЗАО города Москвы, с 25 февраля 2016 г. до даты определения стоимости (30 марта 2016 г.). Далее, на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Рассматриваемые объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения свободного назначения, находящиеся в зданиях, обеспеченных всеми необходимым для организации коммерческой деятельности.

В результате исследования рынка купли-продажи нежилых помещений в открытых источниках в СЗАО города Москвы было выбрано 4 объекта-аналога, предложенных к продаже в марте 2016 г.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 18. Краткая характеристика объектов-аналогов³⁵

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Дата проверки информации	29 марта 2016 г.	28 марта 2016 г.	28 марта 2016 г.	28 марта 2016 г.
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип объекта	Встроенные помещения на первом этаже двухэтажного административного здания	Встроенные помещения на первом этаже пятиэтажного жилого дома	Помещения на 6 этаже административного здания	Помещения на 1 и 2 этаже административного здания
Назначение помещений	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Местонахождение	г. Москва, Сходненская, 10	г. Москва, улица 1-я Магистральная, 22 корпус 1	г. Москва, Хорошевское шоссе, 38, корпус 1	г. Москва, улица Маршала Новикова, 17
Территориальное расположение (Район расположения)	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Территориальное расположение	серединная зона	серединная зона	серединная зона	серединная зона
Удаленность от ост. общ. транспорта	м. Сходненская 2,2 км	м. Полежаевская 600 метров	СЗАО, м. Беговая 900 м, м. Полежаевская 1,4 км	СЗАО, м. Октябрьское поле 2,3 км, м. Спартак 2,2 км, Щукинская 600 м
Тип расположения (выход на красную линию)	расположен внутри квартала.	имеется	расположен внутри квартала.	расположен внутри квартала.
Тип входа	Общий	Отдельный	Общий	Общий
Общая площадь, м ²	500,0	695,0	473,9	858,5
Уровень отделки, техническое состояние помещений	нормальное	нормальное	отличное	отличное

³⁵ Дополнительные характеристики и стоимость объектов-аналогов устанавливались в ходе переговоров с представителями продавцов объектов-аналогов. Копии интернет-страницы других источников представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Обеспеченность здания инженерными коммуникациями	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности
Дополнительные улучшения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	37 500 000	71 500 000	48 000 000	82 116 000
Цена предложения, с учетом НДС, руб./м ²	75 000	102 878	101 287	95 651
Цена предложения, без учета НДС, руб.	31 779 661	60 593 220	40 677 966	69 589 831
Цена предложения, без учета НДС, руб./м ²	63 559	87 184	85 837	81 060
Источник информации	http://crystalestate.ru/office/sale/Administrativnoe_zdanie_na_Shodnenskoj/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_415_m_649910998	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_473.9_m_664674338	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_858.5_m_163235469
Контактная информация	Компания CRYSTAL ESTATE+7 (495) 787-99-79 г. Москва, ул. Новый Арбат, д.21, Бизнес-центр "Обновление Арбата"	Контактное лицо Наталья тел. 8-901-523-47-81	Контактное лицо Мария тел. 8-916-654-62-52	АН Ольга тел. 8-977-330-39-76

город Москва, улица Маршала Тухачевского,20,строение Найти

Маршруты Пробки Мои места ya.merona

Маршруты

A улица Сходненская,10 ×
B улица Маршала Тухачевского, 20 ×
C улица 1-я магистральная,22 ×
D Хорошёвское шоссе, 38к1, Россия ×
E улица Маршала Новикова, 17, Рос ×

Добавить точку Сбросить

2 ч 19 мин, 5 пересадок

170 м 180 м 220 м
360 м 330 м 270 м
1,6 км 2,6 км 1,4 км
740 м

Посмотреть подробнее ↓

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В соответствии с п. 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, 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 арендных ставок за период между датами сделки и оценки, скидки к арендным ставкам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности либо право аренды на объект недвижимости. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как оцениваемые нежилые помещения и объекты-аналоги находятся в собственности.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов не требуется.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменения арендных ставок за период между датами сделки и оценки, скидки к арендным ставкам предложений, иные условия)

Корректировка на дату продажи/дату выставления на торги

Дата оценки – 30.03.2016 г. Выбранные для сравнения объекты-аналоги выставлены на продажу марте 2016 г.

Сайт <https://www.avito.ru> представляет собой регулярно обновляемую базу предложений о продаже недвижимости. Данные о реальной дате выставления на продажу объектов получены оценщиком в ходе телефонных переговоров с представителями продавцов. Цена объектов-аналогов актуальна на момент оценки.

Исходя из вышесказанного, в расчетах используется актуальная на дату оценки информация. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на изменение цены в процессе торгов

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Скидка на торг принята на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16 (2015 г.)³⁷ и представленными в таблице ниже. Поскольку объект оценки в рамках настоящего отчета оценивается как помещение свободного назначения, Оценщиком было принято решение величину корректировки определять как среднее значение корректировок для торговой и офисной недвижимости, указанных в Справочнике для города Москвы. В

³⁶Примечание: на представленном фрагменте карты г. Севастополя также указано расположение главпочтамта (ул. Большая Морская, 21) – являющегося ориентиром для определения ядра города.

³⁷ Источник информации: СРД №16 (2015 г.), табл. 1.3.2, стр. 16.

соответствии с данными Справочника в г. Москве среднее значение корректировки на скидку для объектов торговли составляет 13% при продаже объекта, для объектов офисной недвижимости – 11,5, следовательно, размер корректировки принятый Оценщиком составит (-12,25%).

Таблица 1.3.2.
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.-Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6

Рисунок 8. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Таким образом, к расчету были принята величина корректировки на уторгование в размере (-12,25%).

Корректировка на местоположение

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объектов сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Объект оценки, как и объекты-аналоги расположены в одном административном округе города. Корректировка не требуется.

Удаленность от остановки общественного транспорта

На стоимость недвижимости также влияет удаленность от остановок общественного транспорта и метро. И объект оценки, и подобранные аналоги расположены на расстоянии до 200 метров от ближайшей остановки общественного транспорта. В связи с этим корректировка не применяется.

Корректировка на наличие выхода на красную линию

Объект оценки расположен внутри квартала, как и объекты –аналоги, за исключением объекта –аналога № 2, который расположен на первой линии домов, следовательно, требуется введение корректировки.

Корректировка вводится на основании «Справочника оценщика недвижимости», под ред. Л. А. Лейфера, 2014 год (табл. 29).

Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Рисунок 8. Коэффициент удешевления стоимости в зависимости от линии застройки

К расчету принято отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов с выходом на красную линию, равное 0,79. Таким образом, к стоимости объекта-аналога №2 вводится понижающая корректировка, которая составляет: (-21%).

Корректировка на вид использования и (или) зонирование

Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения, следовательно, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на физические характеристики объекта

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения рассчитывалась по удельной цене помещений, расположенных на различных этажах зданий.

Согласно статистическому исследованию³⁸ на рынке помещений свободного назначения, отношение удельной цены объектов, расположенных в цоколе, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,83; а отношение удельной цены объектов, расположенных в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,71.

Таблица 19. Коэффициенты, отражающие разницу в стоимости объектов недвижимости на разных этажах

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, м2	668,8	500,0	695,0	473,9	858,5
Площадь подвала (цоколя), м2	0,0	0,0	0,0	0,0	138,5
Площадь цоколя, м2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь первого этажа, м2	384,40	500,00	695,0	0,00	360,00
Площадь второго этажа и выше, м2	284,40	0,00	0,0	473,90	360,00
Доля подвала (цоколя)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля первого этажа	0,57	1,00	1,00	0,00	0,42
Доля второго этажа и выше	0,43	0,00	0,00	1,00	0,42
Коэффициент удешевления подвала	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Коэффициент удешевления цоколя	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Коэффициент стоимости первого этажа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент удешевления второго этажа	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Коэффициент	0,94	1,00	1,00	0,86	0,89
Корректировка на этажность, %		-6,0	-6,0	9,3	5,6

Так как Объект оценки расположен на первом и втором этажах здания, а объекты – аналоги №1,2 на первых этажах зданий, вводим корректировку на этаж, в размере (-6%).

Так как Объект оценки расположен на первом и втором этажах здания, а объект – аналог № 3 на шестом этаже административного здания, вводим корректировку на этаж, в размере (9,3%).

Так как Объект оценки расположен на первом и втором этажах здания, а объект – аналог № 4 на первом, втором этажах здания, а также в цоколе административного здания, вводим корректировку на этаж, в размере (5,6%).

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. Это связано с тем, что меньшие объекты, как правило, более ликвидны. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, то необходимо ввести соответствующие корректировки.

Величина корректировки по данному ценообразующему фактору определялась на основании информации, представленной в «Справочнике Оценщика Недвижимости», 2014 г. под ред. Л.А. Лейфера, том 1, таблица 8.1.1 (см. табл. ниже).

Таблица 20. Корректирующие коэффициенты на площадь объекта

Общая площадь (фактор масштаба)

³⁸ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Л.А. Лейфер, НН: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г., том 1, таблица 8.1.2., стр.115.

Площадь, м ²	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,0	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,0	0,93	0,88
300-1000	1,1	1,08	1,0	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,0

Каждому из рассматриваемых объектов были присвоены коэффициенты в соответствии с информацией, представленной в выше приведенной таблице, а итоговая величина корректировки была рассчитана на основании отношения данных коэффициентов. Площадь объекта-оценки и площади всех объектов-аналогов находятся в одном расчетном диапазоне 300-1000 м². В связи с этим корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Офисные помещения с наличием отдельного входа более престижны и стоимость, как и величина арендной ставки, за такие помещения выше. Влияние данного ценообразующего фактора на стоимость объекта недвижимости может составлять 3%-36%³⁹; Применительно к объекту оценки оценщик ввел корректировку в размере (-3%) к стоимости объекта – аналога №2.

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки, как и все объекты-аналоги является помещением свободного назначения. Следовательно, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Дополнительные улучшения

Объект оценки не имеет каких либо дополнительных улучшений в виде мебели, оборудования, либо товара. Поскольку подобранные объекты аналоги так же не имеют дополнительных улучшений, то корректирующий коэффициент не применяется.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Состояние отделки помещения расценивается как нормальное. У подобранных объектов – аналогов состояние внутренней отделки расценивается как нормальное, поэтому корректировка на внутренне состояние помещения не требуется.

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов⁴⁰:

«Евростандарт» (высококачественная отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное (улучшенная отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное (простая отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное (требуется косметический ремонт) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт) – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Величина корректировки определялась как среднее значение для торговых и офисных объектов на основе следующих коэффициентов:

³⁹ Источник информации: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20аренды%20II%20квартал%202015%20r.doc>

⁴⁰ Источник информации: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20аренды%20II%20квартал%202015%20r.doc>

5. Определение коэффициента состояния K_4

Коэффициент состояния K_4 определяется по следующей таблице:

Состояние	Торг.	Офисы	Склады
«Евростандарт»	1,12	1,11	1,06
Отличное	1,04	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,94	0,95	0,86
Неудовлетворительное	0,89	0,91	0,73

Рисунок 9. Значение коэффициентов состояния внутренней отделки

Таблица 21. Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Состояние помещений	нормальное	нормальное	нормальное	отличное	отличное
Коэффициент состояния	1	1	1	1,07	1,07
Корректировка, %		0,0	0,0	-6,5	-6,5

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Все объекты сравнения рассматриваются, как свободные от движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Соответственно, корректировка по данному фактору не проводится.

ВЕСА АНАЛОГОВ

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Вес аналога в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной рассчитывался по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

$d_{откл}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;
 x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}{\frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}, \text{ где:}$$

$Ц_i$ – цена i-ого аналога до внесения корректировок;
 $Ц_{иккор}$ – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (см. ниже).

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30\%$.

Таблица 22. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	63 649,00
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	139 779 895,33
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	11 822,85
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	19%

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж с учетом вышеописанных корректировок представлены в таблице ниже.

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, без учета НДС, руб./м ²		63 559	87 184	85 837	81 060
Передаваемые права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 559	87 184	85 837	81 060
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 559	87 184	85 837	81 060
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 559	87 184	85 837	81 060
Дата продажи/Дата выставления на торги	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 559	87 184	85 837	81 060
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-12,3	-12,3	-12,3	-12,3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 741	76 460	75 279	71 090
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение.2	г. Москва, Сходненская,10	г. Москва, улица 1-я Магистральная,22 корпус 1	г. Москва, Хорошевское шоссе, 38, корпус1	г. Москва, улица Маршала Новикова,17
Территориальное расположение (Район расположения)	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Территориальное расположение	серединная зона	серединная зона	серединная зона	серединная зона	серединная зона

Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 741	76 460	75 279	71 090
Удаленность от ост общ транспорта	Остановка Детский центр в 149 метрах, маршрутное такси №59 м, улица М. Тухачевского на расстоянии 167 метров- автобусы 39,39к, 691,800,167м., ближайшие станции метро: «Октябрьское поле» - 1,3км, «Полежаевская» - 2,5км, «Щукинская» - 2,8км.	м. Сходненская 2,2 км	м. Полежаевская 600 метров	СЗАО, м. Беговая 900 м, м. Полежаевская 1,4 км	СЗАО, м. Октябрьское поле 2,3 км, м. Спартак 2,2 км, Щукинская 600 м
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 741	76 460	75 279	71 090
Тип расположения (выход на красную линию)	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала.	имеется	расположен внутри квартала	расположен внутри квартала
Корректировка, %		0,0	-21,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 741	60 403	75 279	71 090
Тип объекта и этаж расположения	встроенные помещения на 1 и 2 этаже административного зданияэтаже жилого дома	Встроенные помещения на первом этаже двухэтажного административного здания	Встроенные помещения на первом этаже пяти этажного жилого дома	Помещения на 6 этаже административного здания	Помещения на 1 и 2 этаже административного здания
Корректировка на тип объекта, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 741	60 403	75 279	71 090
Корректировка на этаж расположения, %		-6,0	-6,0	9,3	5,6
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 397	56 779	82 280	75 071

Общая площадь, м²	668,80	500,0	695,0	473,9	858,5
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 397	56 779	82 280	75 071
Тип входа	Общий	Общий	Отдельный	Общий	Общий
Корректировка, %		0	-3	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 397	55 076	82 280	75 071
Назначение помещений		Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 397	55 076	82 280	75 071
Дополнительное оборудование, мебель, и т.п.	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 397	55 076	82 280	75 071
Уровень отделки и техническое состояние	нормальное	нормальное	нормальное	отличное	отличное
Корректировка, %		0,0	0,0	-6,5	-6,5
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 397	55 076	76 932	70 191
Весовые коэффициенты, %		0,2232	0,3780	0,1064	0,2923
Рыночная стоимость 1 м ² , руб.			61 216		
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			40 941 261		
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.			48 310 688		
Рыночная стоимость 1 м ² , руб. с учетом НДС, руб.			72 235		

Таким образом, стоимость нежилого помещения общей площадью 668,80 м², расположенного на первом и втором этажах административного здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тухачевского, 20, строение 2, по состоянию на 30.03.2016 г. определенная в рамках сравнительного подхода без учета НДС составляет:

40 941 261 руб.

(сорок миллионов девятьсот сорок одна тысяча двести шестьдесят один) рубль.

10.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Поскольку рынок аренды помещений свободного назначения в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;
ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;
k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

10.5.1. РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Применяемая в данном Отчете единица сравнения – 1 м².

Обоснование выбора:

- Данная единица сравнения используется продавцами и покупателями, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для Объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Обоснование отказа:

- Другие единицы сравнения редко используются либо вообще не используются продавцами и покупателями, а также другими специалистами на указанном сегменте рынка.
- Данные единицы сравнения не являются общими для Объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с арендой таких объектов не государственными административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в ниже следующих таблицах.

Таблица 24. Основные критерии отбора аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	Помещения свободного назначения и
Вид права на помещения	Право пользования на условиях аренды
Местоположение	Г. Москва, СЗАО, оценщик подобрал объекты аналоги из одного административного округа.
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	Март 2016 г.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках аренды на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентировался на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной арендной плате предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Для определения арендной ставки, Оценщик анализировал большую совокупность предложений по аренде нежилых помещений в открытых источниках, расположенных в СЗАО города Москвы на дату определения стоимости (30 марта 2016 года.). Далее, на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Рассматриваемые объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые торговые помещения, находящиеся в зданиях, обеспеченных всеми необходимым для организации коммерческой деятельности.

РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ ПОМЕЩЕНИЙ

В результате исследования рынка аренды нежилых помещений было выявлено 5 объектов-аналогов. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 25. Краткая характеристика объектов-аналогов⁴¹

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Дата публикации	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016	Март 2016
Дата проверки информации	29 марта 2016 г.	29 марта 2016 г.	29 марта 2016 г.	29 марта 2016 г.	29 марта 2016 г.
Передаваемые права на объект	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Тип объекта	Встроенные помещения на 1 этаже 12 этажного жилого дома	Встроенные помещения на 8 этаже десятиэтажного административно-офисного здания	Встроенные помещения на 1 этаже административно-жилового здания	Встроенные помещения на 3 этаже пятиэтажного административного здания	Встроенные помещения на 2 этаже трехэтажного административного здания
Назначение помещений	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Этаж расположения	1 этаж	8 этаж	1 этаж	3 этаж	2 этаж
Местонахождение	г.Москва, ул.Маршала Рыбалко,2	г.Москва, Карамышевская набережная,44	г.Москва, проспект Маршала Жукова, 76 к.3	г.Москва, ул. Расплетина,5	г.Москва, 3-я Хорошевская улица 18, корпус1.
Территориальное расположение (Район расположения)	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Территориальное расположение	Серединная зона	Серединная зона	Серединная зона	Серединная зона	Серединная зона
Удаленность от остановки общественного транспорта	м. Октябрьское поле 3 мин пешком, (м. Октябрьское поле 600 м)	м. Октябрьское поле, 15 минут транспортом, (м. Октябрьское поле 3 км)	м. Октябрьское поле, 15 минут транспортом, (м. Октябрьское поле 2,9 км)	м. Октябрьское поле, 7 минут пешком, (м. Октябрьское поле 900 м)	м. Октябрьское поле, 15 минут пешком.(м. Октябрьское поле 1,1 км)
Тип расположения (выход на красную линию)	имеется	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Тип входа	отдельный	Общий	Отдельный	Общий	Общий
Общая площадь, м2	269,0	832,0	152,0	67,0	125,0
Уровень отделки, техническое состояние помещений	без отделки	отличное	отличное	нормальное	нормальное
Обеспеченность здания инженерными коммуникациями	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности	Все коммуникации, необходимые для обеспечения коммерческой деятельности
Структура арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без комму-	С учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных	С учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных	С учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных

⁴¹ Дополнительные характеристики и стоимость объектов-аналогов устанавливались в ходе переговоров с представителями продавцов объектов-аналогов. Копии интернет-страниц представлены в Приложении к Отчету. Пересчет цен в рубли осуществлялся по курсу ЦБ РФ на дату оценки.

		нальных платежей	платежей	платежей	платежей
Цена предложения, с учетом НДС, руб./м2/год	18 093	12 000	10 188	11 496	12 912
Цена предложения, без учета НДС, руб./м2/год	15 333	10 169	8 634	9 742	10 942
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_269_m_726572534	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ost/ofis_v_arendu_832_m_8-y_etazh_biznstsentra_609908793	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_152_m_733938280	http://www.cian.ru/rent/commercial/14516728/	http://www.cian.ru/rent/commercial/14197129/
Контактная информации	тел. 8-495-258-52-23 Century 21 Street Realty	тел. 8-916-441-56-81 Сергей	тел. 8-903-627-62-14 Юлия	АН ЦИАН тел.8-926-230-54-35	АН ЦИАН тел. 8-903-164-22-22

город Москва, улица Тухачевского,20 строение 2 ✕ Найти

Маршруты Пробки Мои места ya.merona

Маршруты ✕

🚗 🚌

A улица Маршала Рыбалко, 2, Росс ✕

B улица Маршала Тухачевского, 20 ✕

C Карамышевская набережная, 44, ✕

D проспект Маршала Жукова, 76к2, ✕

E улица Расплетина, 5, Россия, Мос ✕

F 3-я Хорошёвская улица, 18к1, Рос ✕

Добавить точку Сбросить

1 ч 49 мин, 2 пересадки

🚶 570 м 🚌 🚶 360 м 🚶 420 м 🚌

🚶 1 км 🚶 1,8 км 🚶 820 м 🚌

🚶 540 м 🚶 1,8 км

Посмотреть подробнее ↓

Рисунок 10. Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты СЗАО города Москвы⁴²

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта применялись корректировки.

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В соответствии с п. 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения арендных ставок за период между датами сделки и оценки, скидки к арендным ставкам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Использование объектов-аналогов и оцениваемого объекта предполагает передачу одинакового объема прав на помещения – права пользования на условиях аренды. В связи с этим корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и оцениваемого объекта, корректировка арендных ставок объектов сравнения по рассматриваемому фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменения арендных ставок за период между датами сделки и оценки, скидки к арендным ставкам предложений, иные условия)

Корректировка на дату предложения/дату оценки

Дата оценки - 30.03.2016 г.

Все объекты аналоги выставлены в интернет-ресурсе <https://www.avito.ru/> в марте 2016 года. В ходе телефонных переговоров, оценщиком была получена информация о том, что цена предложения по ставкам аренды актуальны на момент оценки.

Таким образом, в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Диапазон влияния данного ценообразующего фактора на цену предложений определялся в результате анализа данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16 (2015 г.)⁴³. Поскольку данные о скидках

⁴²Примечание: на представленном фрагменте карты г. Севастополя также указано расположение главпочтамта (ул. Большая Морская, 21) – являющегося ориентиром для определения ядра города.

⁴³ Источник информации: СРД №16 (2015 г.), табл. 1.3.2, стр. 16.

на торг при аренде офисных помещений – 9 %. Таким образом, величина корректировки составит (-9%).

Таблица 1.3.2.
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.-Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6

Рисунок 11. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Таким образом, величина корректировки составит (-9%) для всех объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объектов сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Объект оценки, как и объекты-аналоги расположены в одном административном округе города. Корректировка не требуется.

Удаленность от остановки общественного транспорта

На стоимость недвижимости также влияет удаленность от остановок общественного транспорта. И объект оценки, и подобранные аналоги расположены на расстоянии до 200 метров от ближайшей остановки общественного транспорта. В связи с этим корректировка не применяется.

Корректировка на наличие выхода на красную линию

Объект оценки, так же как и объекты – аналоги не имеют выхода на красную зону. Корректировка не требуется.

Корректировка на физические характеристики объекта

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения рассчитывалась по удельной цене помещений, расположенных на различных этажах зданий.

Согласно статистическому исследованию⁴⁴ на рынке помещений свободного назначения, отношение удельной цены объектов, расположенных в цоколе, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,83; а отношение удельной цены объектов, расположенных в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,71.

Таблица 26. Коэффициенты, отражающие разницу в стоимости объектов недвижимости на разных этажах

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №2	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м2	668,8	269,0	832,0	152,0	67,0	125,0
Площадь подвала (цоколя), м2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

⁴⁴ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», Л.А. Лейфер, НН: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 г., том 1, таблица 8.1.2., стр.115.

Площадь цоколя, м2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь первого этажа, м2	384,40	269,00	0,0	152,0	0,0	0,00
Площадь второго этажа и выше, м2	284,40	0,00	832,0	0,0	67,0	125,0
Доля подвала (цоколя)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля первого этажа	0,57	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Доля второго этажа и выше	0,43	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00
Коэффициент удешевления подвала	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Коэффициент удешевления цоколя	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Коэффициент стоимости первого этажа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент удешевления второго этажа	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Коэффициент	0,94	1,00	0,86	1,00	0,86	0,86
Корректировка на этажность, %		-6,0	9,3	-6,0	9,3	9,3

Так как Объект оценки расположен на первом и втором этажах здания, а объекты – аналоги №1,3 на первых этажах зданий, вводим корректировку на этаж, в размере (-6%).

Так как Объект оценки расположен на первом и втором этажах здания, а объекты – аналоги № 2,4,5 на более высоких этажах административных зданий, вводим корректировку на этаж, в размере (9,3%).

Корректировка на площадь помещений

Корректировка на арендуемую площадь вводилась аналогично принципу, описанному выше в рамках сравнительного подхода, и составила:

Таблица 27. Величина корректировок на площадь объекта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, м ²	668,80	269,00	832,00	152,00	67,00	125,00
Корректировка, %		-7,5%	0,0%	-7,5%	-9,9%	-7,5%

Корректировка на наличие отдельного входа

Офисные помещения с наличием отдельного входа более престижны и стоимость, как и величина арендной ставки, за такие помещения выше. Влияние данного ценообразующего фактора на стоимость объекта недвижимости может составлять 3%-36%⁴⁵; Применительно к объекту оценки оценщик ввел корректировку в размере (-3%) к стоимости объектов – аналогов №1,3.

Корректировка на уровень отделки, техническое состояние помещений

Оцениваемые помещения, как и объекты-аналоги № 2,3,4,5, находятся в нормальном состоянии, а объект – аналог №1 предлагается к аренде в стадии строительной отделки, но арендодатель обязуется выполнить отделку по качеству не ниже «отличное» связи с пожеланиями арендатора.

Для объекта - аналога №1 вводится корректировка в размере (-6,5%).

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов⁴⁶:

«Евростандарт» (высококачественная отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное (улучшенная отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное (простая отделка) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное (требуется косметический ремонт) – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины

⁴⁵ Источник информации: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20аренды%20II%20квартал%202015%20г.doc>

⁴⁶ Источник информации: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/Модель%20аренды%20II%20квартал%202015%20г.doc>

в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт) – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Величина корректировки определялась как среднее значение для торговых и офисных объектов на основе следующих коэффициентов:

5. Определение коэффициента состояния K_4

Коэффициент состояния K_4 определяется по следующей таблице:

Состояние	Торг.	Офисы	Склады
«Евростандарт»	1,12	1,11	1,06
Отличное	1,04	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,94	0,95	0,86
Неудовлетворительное	0,89	0,91	0,73

Рисунок 12. Значение коэффициентов состояния для внутренней отделки

Таблица 28. Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Состояние помещений	нормальное	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Коэффициент состояния	1	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-6,5	0,00	0,00	0,0	0,00

Корректировка на вид использования и (или) зонирование

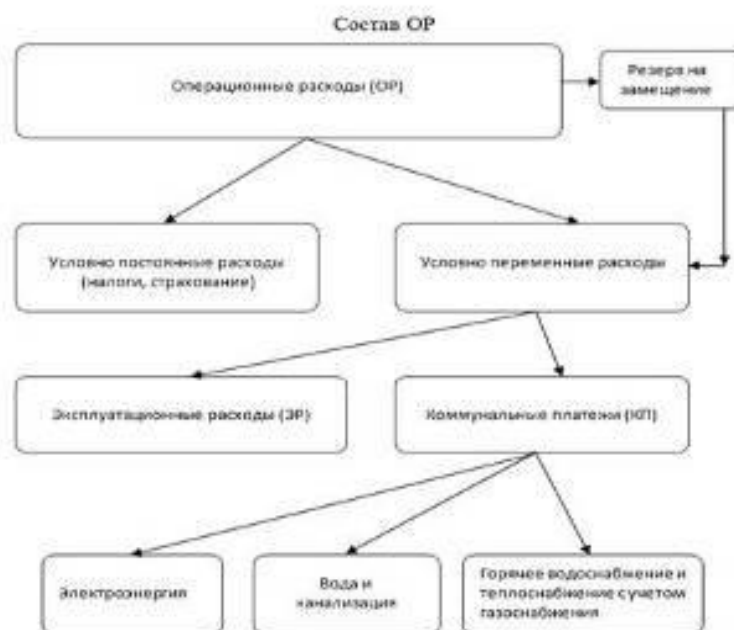
Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения свободного назначения, следовательно, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Согласно п. 3 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» настоящего Отчета, величина арендной ставки рассчитывалась за весь объект аренды в год без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

В качестве аналогов отобраны арендные ставки, не включающие коммунальные платежи, но с учетом эксплуатационных расходов.

Таким образом, необходимо введение корректировки на структуру арендной ставки для объектов-аналогов № 2,3,4,5 и выделение из арендной ставки аналогов эксплуатационных расходов. Объект – аналог №1 предлагается к аренде без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Для объекта –аналога №1 корректировка не требуется.



Корректировка проводилась по данным о величине операционных затрат и их структуре, представленных в авторитетном аналитическом издании RWAY. Аналитика проведена по недвижимости г. Москвы. В рамках настоящего Отчета величина операционных расходов определялась на основании данных Аналитического бюллетеня RWAY №238, январь 2015 г.⁴⁷, в соответствии с которым величина средней арендной ставки по складским помещениям в г. Москве составляет 102,5 у.е./м²/год, величина операционных расходов по складским помещениям в г. Москве в среднем составляет 35 у.е. США/м²/год. Таким образом, доля операционных расходов от общего дохода для торговых помещений составляет 25,5%⁴⁸. При этом доля условно-переменных расходов в операционных расходах составляет 59,7%, а доля в арендной ставке, соответственно – 9,3%.

Таблица 29. Определение доли условно-переменных расходов в средневесовой ставке арендной платы, %

Показатель	Значение
Средневесовая ставка аренды по г. Москве (без учета НДС и операционных расходов), долл. США/м ² /год	102,5
Средней размер операционных расходов, долл. США/м ² /год	35
Средний размер условно-переменных расходов (эксплуатационные и коммунальные платежи), долл. США/м ² /год	18
Доля операционных расходов в средневесовой ставке арендной платы, %	25,5 (35/(102,5+35) x 100%)
Доля условно-переменных расходов в операционных расходах, %	51,4 ((18/35) x 100%)
Доля условно-переменных расходов в средневесовой ставке арендной платы, %	13,1 (18/(102,5+35) x 100%)

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №200 (ноябрь 2011 г.), стр.104, доля коммунальных платежей в составе операционных расходов составляет 17%.

Таблица 30. Структура и значение операционных расходов

Операционные расходы:	Структура затрат, %
Расходы по уборке	12
Ремонт и обслуживание	17
Расходы на охрану	11
Административные расходы	7
Вознаграждение УК	10
Налоги	24
Страхование	2
Коммунальные расходы	17
Итого:	100

Таблица 31. Расчет доли коммунальных платежей и эксплуатационных расходов в ставке арендной платы

⁴³ Источник информации: Аналитический бюллетень RWAY №238, январь 2015 г., Копия в приложении к отчету.

⁴⁴ 25,5% = 35 / (102,5+35) * 100.

Показатель	Значение
Доля КП в общей сумме ОР, %	17,0
Доля ОР в ставке арендной платы, %	25,5
Доля КП в ставке арендной платы, %	4,3 (17% x 0,255)
Доля условно-переменных расходов в средневесовой ставке арендной платы, %	13,1
Доля ЭР в ставке арендной платы, %	8,8 (13,1-4,3)

Таким образом, корректировка на структуру арендной ставки к аналогам № 2,3,4,5, а именно на наличие в арендной ставке эксплуатационных расходов (арендной платы за землю, налогов на имущество, административных расходов, расходов на охрану и обслуживание и пр.) составляет (-8,8%).

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Все объекты сравнения рассматриваются, как свободные от движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Соответственно, корректировка по данному фактору не проводится.

ВЕСА АНАЛОГОВ

Расчет весов аналогов производился в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной.

Вес аналога в зависимости от абсолютного отклонения первоначальной цены от скорректированной рассчитывался по формуле:

$$d_{откл} = \frac{x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}, \text{ где:}$$

$d_{откл}$ – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;
 x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}{\frac{|Ц_i - Ц_{иккор}|}{|Ц_i|}}, \text{ где:}$$

$Ц_i$ – цена i-ого аналога до внесения корректировок;
 $Ц_{иккор}$ – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в нижеследующей таблице.

РАСЧЕТ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Расчет ставки арендной платы оцениваемых помещений методом сравнительного анализа приведен в следующей таблице.

Таблица 32. Расчет ставки арендной платы оцениваемых помещений методом сравнительного анализа

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб. за 1 м ² в год		15 333	10 169	8 634	9 742	10 942
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м ² /год		15 333	10 169	8 634	9 742	10 942
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м ² /год		15 333	10 169	8 634	9 742	10 942
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м ² /год		15 333	10 169	8 634	9 742	10 942
Дата выставления на торги	01.03.2016	30.03.2016	31.03.2016	31.03.2016	31.03.2016	31.03.2016
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная арендная ставка, руб./м ² /год		15 333	10 169	8 634	9 742	10 942
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-9,0	-9,0	-9,0	-2,0	-9,0
Скорректированная арендная ставка, руб./м ² /год		13 953	9 254	7 857	9 547	9 957
Местоположение	г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение2	г.Москва, ул.Маршала Рыбалко,2	г.Москва, Карамышевская набережная,44	г.Москва, проспект Маршала Жукова, 76 к.3	г.Москва, ул. Расплетина,5	г.Москва, 3-я Хорошевская улица 18, корпус1.

Территориальное расположение (Район расположения)	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Территориальное расположение	серединная зона	Серединная зона	Серединная зона	Серединная зона	Серединная зона	Серединная зона
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		13 953	9 254	7 857	9 547	9 957
Удаленность от остановки общественного транспорта	Остановка Детский центр в 149 метрах, маршрутное такси №59 м, улица М. Тухачевского на расстоянии 167 метров- автобусы 39,39к, 691,800,167м., ближайшие станции метро: «Октябрьское поле» - 1,3км, «Полежаевская» - 2,5км, «Щукинская» - 2,8км.	м. Октябрьское поле 3 мин пешком, (м. Октябрьское поле 600 м)	м. Октябрьское поле, 15 минут транспортом, (м. Октябрьское поле 3 км)	м. Октябрьское поле, 15 минут транспортом, (м. Октябрьское поле 2,9 км)	м. Октябрьское поле, 7 минут пешком, (м. Октябрьское поле 900 м)	м. Октябрьское поле, 15 минут пешком.(м. Октябрьское поле 1,1 км)
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		13 953	9 254	7 857	9 547	9 957
Тип расположения (выход на красную линию)	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		13 953	9 254	7 857	9 547	9 957

Тип объекта и этаж расположения	1	Встроенные помещения на 1 этаже 12 этажного жилого дома;1 этаж	Встроенные помещения на 8 этаже десятиэтажного административно-офисного здания;8 этаж	Встроенные помещения на 1 этаже административно-жилого здания;1 этаж	Встроенные помещения на 3 этаже пяти этажного административного здания;3 этаж	Встроенные помещения на 2 этаже трехэтажного административного здания;2 этаж
Корректировка на тип объекта, %		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		13 953	9 254	7 857	9 547	9 957
Корректировка на этаж расположения, %		-6,0	9,3	-6,0	9,3	9,3
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		13 116	10 115	7 386	10 435	10 883
Площадь общая, м²	668,80	269,0	832,0	152,0	67,0	125,0
Коэффициент	1,00	0,93	1,00	0,93	0,91	0,93
Корректировка, %		-7,5%	0,0%	-7,5%	-9,9%	-7,5%
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		12 132	10 115	6 832	9 402	10 067
Назначение	встроенные помещения на 1 и 2 этаже административного зданияэтаже жилого дома	Встроенные помещения на 1 этаже 12 этажного жилого дома	Встроенные помещения на 8 этаже десятиэтажного административно-офисного здания	Встроенные помещения на 1 этаже административно-жилого здания	Встроенные помещения на 3 этаже пяти этажного административного здания	Встроенные помещения на 2 этаже трехэтажного административного здания
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		12 132	10 115	6 832	9 402	10 067
Тип входа	Общий	отдельный	Общий	Отдельный	Общий	Общий
Корректировка, %		-3	0	-3	0	0

Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		11 768	10 115	6 627	9 402	10 067
Структура арендной ставки		Без учета эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов, без коммунальных платежей
Корректировка, %		0,0		-8,8	-8,8	-8,8
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		11 768	10 115	6 044	8 575	9 181
Уровень отделки и техническое состояние	нормальное	отличное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Корректировка, %		-6,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная арендная ставка, руб./м²/год		11 003	10 115	6 044	8 575	9 181
<i>Весовые коэффициенты</i>		0,0169	0,8980	0,0159	0,0397	0,0296
Рыночная ставка аренды, без учета НДС и без эксплуатационных расходов, руб./м²/год		9 978				
Рыночная стоимость годовой арендной платы, без учета НДС и без эксплуатационных расходов, руб./год		6 673 286				

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость годовой арендной платы за пользование нежилым помещением общей площадью 668,80 м², расположенным по адресу: г. Москва, ул. Тухачевского, д.20, строение 2, по состоянию на 30.03.2016 г., определенная в рамках доходного подхода без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей составляет:

6 673 286 руб./год
(шесть миллионов шестьсот семьдесят три тысячи двести восемьдесят шесть) рублей в год.

Для дальнейших расчетов денежного потока принято значение ставки арендной платы без учета НДС для оцениваемых помещений – 3 750 руб./м²/год.

10.5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД)

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times \left(1 + \frac{R_i}{100}\right), \text{ где}$$

ПВД_i – потенциальный валовый доход в i-том прогнозном году, руб.;

S – площадь объекта, м²;

A_{i-1} – размер арендной ставки в предшествующем году, руб./м²/год;

R_i – темп роста арендных ставок в i-том году прогнозного периода, %.

Расчет потенциального валового дохода для каждого из объектов оценки производился исходя из полезной, пригодной для сдачи в аренду, площади⁴⁹. В рамках настоящего Отчета размер арендопригодной площади равен общей площади объекта оценки – 668,80 м².

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) для объекта оценки приведен в итоговой таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом.

10.5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД)

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

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Под потерями от недозагрузки в целях оценки, как правило, понимают потерю арендодателем времени на поиск новых арендаторов, сопровождающуюся простаиванием вакантных площадей, а также возможные потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Коэффициент потерь от недозагрузки (V) в рамках настоящего расчета определялся по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{дог.} + n_{см.ар.}} \times 100\% ; \text{ где:}$$

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

n_{см.ар.} – время, необходимое для смены арендаторов, месяцев;

n_{дог.} – типичный срок действия договора аренды, месяцев.

Величина потерь от недозагрузки определялась в соответствии с данными, представленными в разделе 2.1 «Справочника Оценщика Недвижимости» 2014 г. под ред. Лейфера Л.А., согласно которым потери от недозагрузки для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов составляют 10%.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12%	14%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	9%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	8%	10%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	9%	11%

Рисунок 13. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

⁴⁹Арендопригодная площадь (по стандартам ВОМА, т.к. подразумевается сдача в аренду помещений этажами (блоками), т.е. не являются арендопригодными площади лестниц и шахты лифтов)

Расчет величины ДВД для оцениваемого объекта приведен в итоговой таблице расчета рыночной стоимости доходным подходом.

10.5.4. 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, арендная плата за землю, расходы на страхование.

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.

К *расходам на замещение* относят расходы, которые либо имеют место быть всего один-два раза за несколько лет, либо сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Среднерыночная величина операционных расходов помещений была принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород 2014. Под редакцией Лейфера Л.А, таблица 3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок. Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты –18%.

3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высокоточные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	16%	18%

Рисунок 14. Процент операционных расходов

Как было указано выше (Таблица 39, стр. 69 настоящего Отчета), доля условно-переменных расходов в операционных расходах составляет 51,4%. Поскольку определенная выше рыночная ставка арендной платы не включает в себя эксплуатационные расходы и не включает коммунальные платежи, величина операционных расходов определяется на уровне оставшейся части расходов (в том числе – условно-постоянных расходов и резерва на замещение).

Расчет величины операционных расходов для оцениваемого объекта приведен в соответствующих итоговых таблицах расчета рыночной стоимости доходным подходом.

10.5.5. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом исследования, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для исследуемого объекта представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего отчета.

10.5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

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

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

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

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

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования, %;

n – норма возврата капитала, %.

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

$$R = R_f + r_a + r_l, \text{ где:}$$

R_f - безрисковая ставка, %;

r_a - риск вложений в объект недвижимости, %;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта недвижимости, %.

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в еврооблигации РФ. Сроки их размещения более длительные, объем рынка данных ценных бумаг существенно выше, чем соответствующего рынка облигаций, выраженных в национальной валюте, уровень риска по ним ниже. Соответствующие суверенные рейтинги, присваиваемые международными агентствами, несколько выше, чем

по заимствованиям в национальной валюте. Таким образом, в качестве безрисковой ставки (R_f) оценщиком принята среднесрочная ставка доходности по ГКО-ОФЗ на 30.03.2016 г.^[44], которая составила 9,77% годовых.

^[44] Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr.

Ставки рынка ГКО-ОФЗ

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
30.03.2016	10,24	9,77	10,06

Рисунок 15. Ставки рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на 30.03.2016 г.

Корректировка на риск вложений в объект недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

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

Диапазон премий за риски вложений в недвижимость определялся согласно рекомендациям, опубликованным в бюллетене «Business Valuation News» («Новости оценки бизнеса») для расчета премий за риск кумулятивным методом, и принят от 0 до 10%.

Для определения премии использован алгоритм, приведенный в следующих таблицах.

Таблица 33. Расчет показателя специфического риска

Фактор риска	Категории риска	Степень риска			Результат
		низкая	средняя	высокая	
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статический	0-1	1-2	2-3	0.5
Ускоренный износ здания	статический	0-1	1-2	2-3	0.5
Неполучение арендных платежей	динамический	0-1	1-2	2-3	0.3
Криминогенные факторы	динамический	0-1	1-2	2-3	0.1
Ухудшение общей экономической ситуации	динамический	0-1	1-2	2-3	0.3
Изменение федерального или местного законодательства	динамический	0-1	1-2	2-3	0.5
Финансовые проверки	динамический	0-1	1-2	2-3	0.5
Неправильное оформление договоров аренды	динамический	0-1	1-2	2-3	0.5
Территориальное месторасположение объекта	статический	0-1	1-2	2-3	0.5
Фактическое состояние объекта	динамический	0-1	1-2	2-3	0.5
Итого					4.2
Показатель специфического риска					0.42

Расчитанная степень риска является результатом деления суммы степеней риска на количество факторов риска и составляет 0,42. Размер премии рассчитывается по диапазонам значения премии за специфический риск, представленным ниже.

Таблица 34. Диапазон премий за специфический риск

Рассчитанное значение степени риска	Размер премии за специфический риск, %
>=0, но < 0,5	0,00-1,75
>=0,5, но < 1	1,75-3,50
>=1, но < 1,5	3,50-5,25
>=1,5, но < 2	5,25-7,0
>=2, но < 2,5	7,00-8,75
>= 2,5, но <3	8,75-10,00

Рассчитанное значение степени риска 0,42 соответствует премии за специфический риск, попадающей в интервал между 0,00% и 1,75%. Премия за специфический риск в оцениваемую недвижимость определена интерполяцией и составила 1,33%.

Риск на низкую ликвидность объекта недвижимости представляет собой поправку на риск потери в стоимости объекта недвижимости за время, в течение которого он выставляется на рынке до момента заключения сделки купли-продажи (срок экспозиции).

Расчет выполняется по следующей формуле:

$$P_{ликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{t_3/12}}, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка;

t_3 – срок экспозиции объекта оценки, месяцев.

Срок экспозиции для объектов недвижимости определяется в зависимости от типа объекта, его состояния и площади. На рынке коммерческой недвижимости наиболее ликвидным товаром являются помещения торгового или свободного назначения площадью до 100 м², их срок экспозиции не превышает в среднем 2 месяцев^[45]. Срок экспозиции объектов площадью до 1000 м² в среднем не превышает 3 месяцев. Применительно к объекту оценки площадью 668,8 м² среднее значение в размере 1,5 месяцев.

В рамках настоящего раздела Отчета, учитывая площадь, тип и назначение оцениваемого объекта недвижимости, средний срок экспозиции принят равным указанному значению и составит 1,16%.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других – большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая экспертная величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1%-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, оценщик учитывал назначение и площадь оцениваемого объекта недвижимости и считает обоснованным принять нижнюю границу указанного диапазона – 1%.

Результаты расчета ставки капитализации методом суммирования представлены в таблице ниже.

Таблица 35. Расчет ставки капитализации объекта недвижимости

Наименование показателя	Ставка капитализации
Безрисковая ставка, %	9,77
Премия за специфический риск, %	1,33
Поправка на низкую ликвидность, %	1,16
Инвестиционный менеджмент, %	1,00
Ставка дисконтирования, %	13,26

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОРМЫ ВОЗВРАТА КАПИТАЛА

Норма возврата капитала – это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

^[45] Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>.

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
 - возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
 - возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).
- Расчет производится по формуле:

$$R_{ВОЗВР} = \frac{R_{он}}{(1 + R_{он})^k - 1}, \text{ где:}$$

$R_{ВОЗВР}$ — норма возврата капитала;

$R_{он}$ — норма дохода на капитал;

k — срок экономической жизни, принимается равным 30 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (согласно ВСН 58-88 (р)).

Таким образом, коэффициент капитализации составляет: 13,42% (13,26 % + 0,16%).

10.5.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ МЕТОДА ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта исследования в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости исследуемого объекта в рамках доходного подхода

Наименование	офисное помещение
Общая площадь, м2	668,8
Арендпригодная площадь, м2	668,8
Рыночная ставка арендной платы (без учета операционных расходов и без учета НДС), руб./м2/год	9 978
ПВД, без учета НДС, руб.	6 673 286
Потери от недозагрузки, %	10,00
Потери от недозагрузки, без учета НДС, руб.	667 329
ДВД, без учета НДС, руб.	6 005 957
Операционные расходы, руб.	1 081 072
ЧОД, без учета НДС, руб.	4 924 885
Ставка капитализации	13,26%
Рыночная стоимость объекта, без учета НДС, руб.	37 140 913
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта, без учета НДС, руб./м2	55 534
Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, руб.	43 826 277
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта с учетом НДС, руб./кв.м.	65 530

Таким образом, стоимость объекта нежилого помещения общей площадью 668,80 м², расположенного на первом и втором этажах административного здания, расположенного адресу: город Москва, улица Тухачевского, д.20, строение 2, по состоянию на 30.03.2016 г., рассчитанная в рамках доходного подхода, без учета НДС составляет:

37 140 913 руб.

(тридцать семь миллионов сто сорок тысяч девятьсот тринадцать) рублей.

10. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ 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.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете описание процедуры соответствующего согласования.

При определении стоимости объекта недвижимости оценщиком были применены два возможных подхода. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Таблица 37. Результаты оценки без учета НДС, руб.

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Нежилое помещение общей площадью 668,80 кв.м., но-мера на поэтажном плане: этаж1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2	Не применялся	40 941 261	37 140 913

Определение стоимости на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации объекта недвижимости. Учитывая, что при наличии активного рынка аренды инвестора интересует, прежде всего, доход от эксплуатации объекта недвижимости, а не его купля-продажа, оценщиком доходному подходу присваивается удельный вес равный 50%.

Определение стоимости на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость объектов недвижимости. В связи с этим, оценщиком сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 50%.

Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости приведены в следующей таблице.

Таблица 38. Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС

Наименование объекта	Наименование подхода/метода	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода, %
Нежилое помещение общей площадью 668,80 кв.м., но-мера на поэтажном плане: этаж1, помещение II – комнаты с 1 по 41; этаж2, помещение II – комнаты с 1 по 18, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.20, строение 2	Затратный подход	Не применялся	0
	Сравнительный подход	40 941 261	0,5
	Доходный подход	37 140 913	0,5
Итоговая рыночная стоимость, руб.			39 041 087
Итоговая рыночная стоимость, с округлением до тысяч, руб.			39 041 000

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 668,80 м², расположенного по адресу: г. Москва, улица Тухачевского, д.20, строение 2, по состоянию на 30.03.2016 г., округленно, составляет:

- без учета НДС:

39 041 000 руб.

(тридцать девять миллионов сорок одна тысяча) рублей.

- с учетом НДС:

46 068 000 руб.

(сорок шесть миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей.

11.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 668,80 м², расположенного по адресу: г. Москва, улица Тухачевского, д.20, строение 2, по состоянию на 30.03.2016 г., округленно, составляет:

- без учета НДС:

39 041 000 руб.

(тридцать девять миллионов сорок одна тысяча) рублей.

- с учетом НДС:

46 068 000 руб.

(сорок шесть миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в последней редакции, федеральных стандартов оценки ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.; ФСО №2, утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.; ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.; ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденных СРО, членом которой является оценщик.

Генеральный директор

О. Е. Обухова

Оценщик

Ю.А. Обухова

30.03.2016 г.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Данные, используемые в процессе оценки ⁴⁹
3.	Копии документов Исполнителя и оценщика

⁴⁹ Данные, используемые в процессе оценки: включают, помимо копий документов, предоставленных Заказчиком, копии Запроса о предоставлении документов для оценки (если составлялся), копии Акта приемки-передачи документов (Заверительного письма, если составлялся), копии акта осмотра объекта оценки (если составлялся), иную информацию, которая необходима для подтверждения достоверности используемых в Отчете данных и обоснованности заключения о стоимости, в частности: печатный вариант Интернет-страниц, содержащих информацию об аналогах объекта оценки, копии запросов, направляемых сторонним организациям, копии ответов на такие запросы, иные данные.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

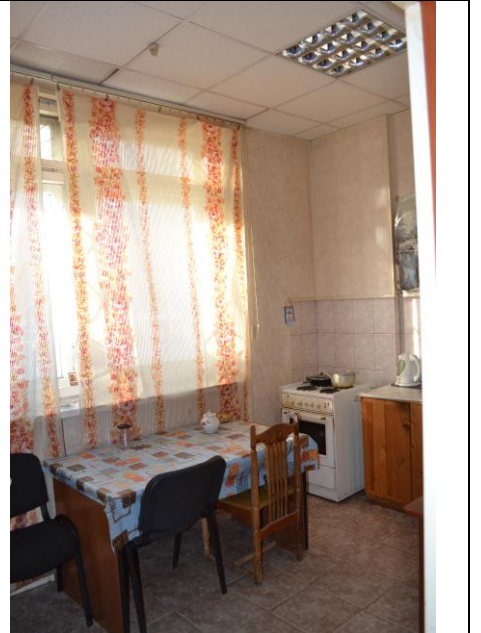
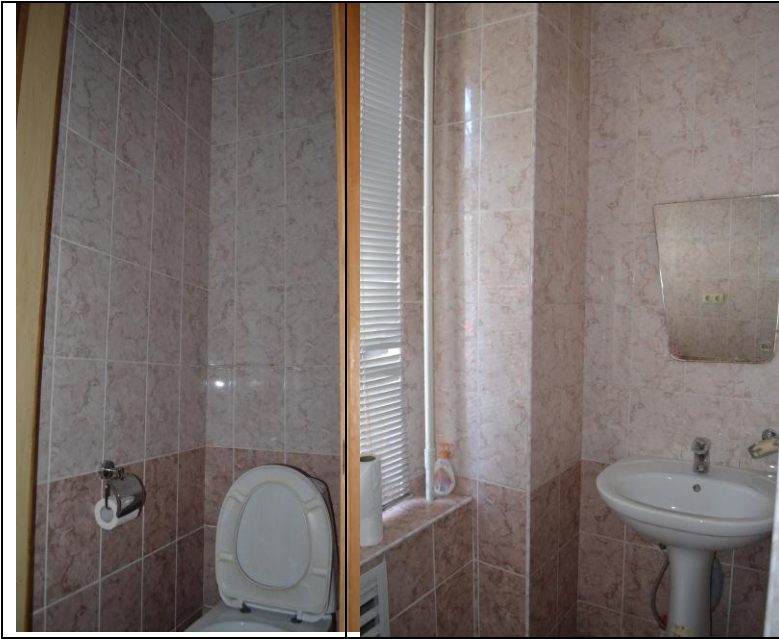
Фотографии объекта оценки – нежилое помещение, общей площадью 668,80 м², расположенное по адресу: город Москва, улица Тухачевского, д.20, строение 2

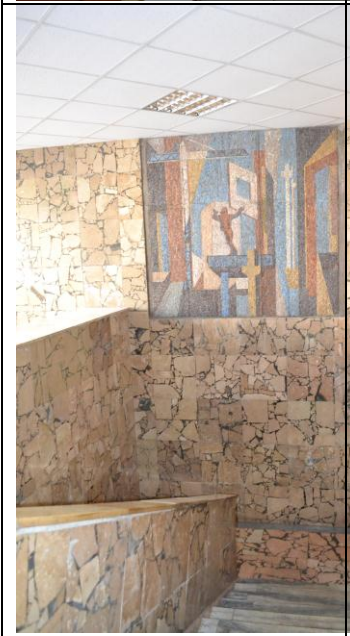
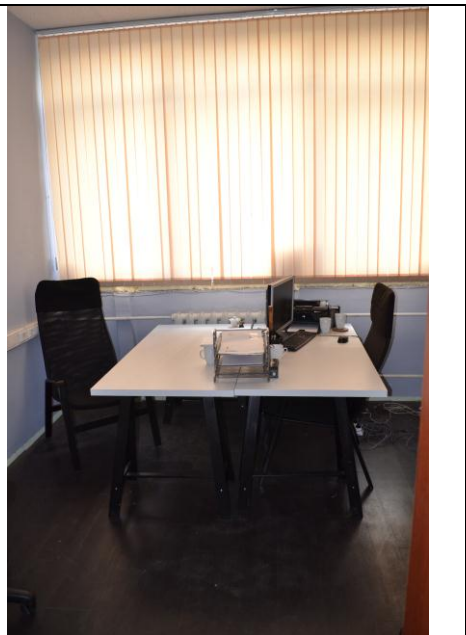












ДАнные, ИСПОльзуемые в ПРОцессе Оценки

Подобранные аналоги для сравнительного подхода

Аналог №1

http://crystalestate.ru/office/sale/Administrativnoe_zdanie_na_Shodnenskoj/

The screenshot shows a web browser window with the URL http://crystalestate.ru/office/sale/Administrativnoe_zdanie_na_Shodnenskoj/. The page title is "Сходненской - продажа офисов". The main image shows a multi-story brick building with a paved area in front. To the right of the main image are several smaller thumbnail images of the building from different angles. Below the main image is a "БЕЗ КОМИССИИ" (No Commission) badge. The page is divided into two columns: "Описание здания" (Building Description) and "Описание помещений" (Room Description). The "Описание здания" section includes details such as location (ТТК-МКАД - Запад), class (Класс С), type (Административное здание), total area (801 кв.м.), and metro station (Сходненская). The "Описание помещений" section includes details such as area (500 - 801 м²), price (75 000 рублей за м²), and condition (Готово к въезду).

Описание здания		Описание помещений	
Район:	ТТК-МКАД - Запад ТТК-МКАД - Север	Предлагаемая площадь:	500 - 801 м²
Класс:	Класс С	Цена:	75 000 рублей за м²
Тип здания:	Административное здание	Состояние:	Готово к въезду
Общая площадь:	801 кв.м.	Кондиционирование:	Отсутствует
Метро:	Сходненская	Вентиляция:	Естественная
От метро:	10 ниж. пешком	Свидетельство на собственность:	Получено
Этажность:	2	Управляющая компания:	Профессиональная УК
Лифты:	Не предусмотрены	Блок сдан в аренду:	+
Паркинг:	Стихийный, Наземный охраняемый		
Охрана:	Охрана за счет арендатора		

Аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_415_m_649910998

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_415_m_649910998. The main image shows a large, multi-story brick building with a paved area in front. To the right of the main image are several smaller thumbnail images of the building from different angles. Below the main image is a "71 500 000 руб." price tag. The page is divided into two columns: "Продайте недвижимость быстрее!" (Sell real estate faster!) and "Хотите большего?" (Want more?). The "Продайте недвижимость быстрее!" section includes options such as "Премиум-размещение" (Premium placement), "Сделать VIP-объявлением" (Make it a VIP listing), "Выделить объявление" (Highlight the listing), and "Поднять объявление в поиске" (Boost the listing in search). The "Хотите большего?" section includes an option to "Применить пакет услуг" (Apply service package). The "Торговое помещение, 415 м²" section includes details such as price (71 500 000 руб.), agency (Агентство Недвижимости), contact person (Наталья), phone number (8 901 523-47-81), city (Москва), metro stations (Полежаевская 600 м, Беговая 1.9 км, Октябрьское поле 2.7 км), and address (1-я Магистральная, 22 к 1).

Торговое помещение, 415 м²	
Цена	71 500 000 руб.
Агентство	Агентство Недвижимости на Avito с марта 2012
Контактное лицо	Наталья 8 901 523-47-81
Город	Москва
Метро	Полежаевская 600 м Беговая 1.9 км Октябрьское поле 2.7 км
Адрес	1-я Магистральная, 22 к 1

Аналог №3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_473.9_m_664674338

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Офисное помещение, 473.9 м²

Размещено 28 марта в 10:08. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 612, сегодня 5

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена: **48 000 000 руб.**

Агентство: **Мария**
на Avito с октября 2013
☎ 8 916 654-62-52 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Аналог №4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_858.5_m_163235469

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 858.5 м²

Размещено 28 марта в 00:04. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 704, сегодня 6

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена: **Не указана**

Продавец: **Ольга**
☎ Показать телефон ✉ Написать сообщение

Город: Москва

Метро: **Шуйкинская** 600 м **Спартак** 2.2 км **Октябрьское поле** 2.3 км

Подобранные аналоги для доходного подхода

Аналог №1

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_269_m_726572534

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_269_m_726572534. The listing title is "Торговое помещение, 269 м²" and it was posted on March 23 at 10:21. The main image shows the exterior of a yellow building with a glass entrance. Below the image, the rental price is listed as 343,737 rubles per month. The agent is Century 21 Street Realty, with a phone number 8 495 298-52-23. The listing has 334 views today.

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение

Торговое помещение, 269 м²

Размещено 23 марта в 10:21. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 334, сегодня 3

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата: **343 737 руб. в месяц**

Агентство: **Century 21 Street Realty**
на Avito с апреля 2014
8 495 298-52-23 | Написать сообщение

У агентства 23 объявления

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Аналог №2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_arendu_832_m_8-y_etazh_bizns-tsentra_609908793

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_arendu_832_m_8-y_etazh_bizns-tsentra_609908793. The listing title is "Офис в аренду, 832 м², 8-й этаж Бизнес-центра" and it was posted yesterday at 16:11. The main image shows a long, bright office hallway with a tiled floor and large potted plants. Below the image, the rental price is listed as 832,000 rubles per month. The landlord is named Sergey, with a phone number 8 916 441-56-81. The listing has 1159 views today.

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Офис в аренду, 832 м², 8-й этаж Бизнес-центра

Размещено вчера в 16:11. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1159, сегодня 9

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата: **832 000 руб. в месяц**

Арендодатель: **Сергей**
8 916 441-56-81

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Аналог №3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/ofisnoe_pomeschenie_152_m_733938280

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Офисное помещение, 152 м²

Размещено 25 марта в 20:21. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 463, сегодня 4

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата **129 000 руб. в месяц**

Арендодатель **Юлия**

В 903 627-62-14 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва

Метро: Павловская 4,0 км; Савельевская 2,0 км; Шинников 3,4 км

Аналог №4

<http://www.cian.ru/rent/commercial/14516728/>

★ офис

Москва, район Щукино, ул. Расплетина, 5 [Показать на карте](#)

Октябрьское поле 7 мин. пешком

64 208 руб.
11 500 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	3 / 5
Площадь:	67,0 м ²
Комнаты:	3
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет мебели
Лифт:	есть
Парковка:	нет
Охрана:	есть
Интернет:	есть

В аренду на длительный срок предлагается офис 67 кв.м., расположен на 3 этаже, состоит из 3 кабинетов. Офис с ремонтом, в хорошем состоянии. Пропускная система, интернет, Парковка стихийная. Ставка 11500 рублей за кв.м. в год (НДС включён в ставку). Звоните, буду рад сотрудничать. Оперативный показ!

Представитель: частный маклер

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)

Комментарий [Пожаловаться](#) [Экспорт](#)

[Карта](#) [Похожие рядом](#)

сегодня, 12:06

ЦИАН ID 4644

Аналог №5

<http://www.cian.ru/rent/commercial/14197129/>

Недвижимость в Москве > Аренда офисов в Москве > СЗАО > Хорошево-Мневники > метро Октябрьское поле > 3-я Хорошевская улица

Новый поиск

★ офис Топ 3 сегодня, 14:01



Москва, район Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., 18к1
Показать на карте
М Октябрьское поле 5 мин. пешком

134 500 руб.
12 912 руб. за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	2 / 3
Площадь:	125,0 м ² , можно частями от 77,0 м ²
Комнаты:	6
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	по желанию
Телефонные линии:	500 +
Класс строения:	C+
Лифт:	есть
Парковка:	есть
Охрана:	есть
Интернет:	есть

Собственник сдает в прямую аренду Готовый Премиум офис 125 кв.м. (НИЗКАЯ ЦЕНА включает ВСЕ / РЯДОМ с МЕТРО / Новый отличный ремонт / Собственный с/у / Дешевая Телефония и Интернет), Комплекс Офисных Зданий со складской частью, Станция метро Октябрьское Поле, ровно 5 минут пешком (без преувеличений), 3-я Хорошевская улица, 18к1. Отдельный Премиум офисный блок 125 м2 (только полезная площадь без коэффициентов и потерь) Функциональная планировка: 6 комнат (5 кабинетов + Большой менеджерский зал + собственный с/у), новый качественный ремонт по современным стандартам, телефония + Интернет (2 дешевых провайдеров), огороженная охраняемая Автостоянка (открытые и тентованные места), Гостевая бесплатная парковка



ЦИАН ID 605825

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

