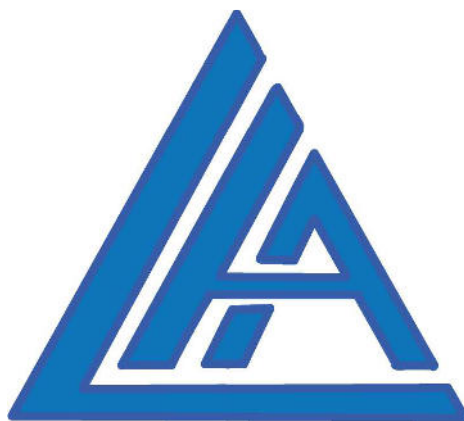


ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит»



***Отчет
об оценке № 2307/15-1
нежилого здания площадью 137,2 кв.м. и
права аренды земельного участка площадью
162 кв.м, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1.***

г. Москва, 2015г.



Общество с ограниченной ответственностью
Аудиторско-оценочная компания

«ЭйДи-Аудит»

129164, г. Москва, проспект Мира 119, строение 619 Тел: 8 (495) 510-20-35 E-mail: info@daaudit.ru

Исх. № № 2307/15-1

Временному управляющему
ГУП г. Москвы «Горзеленхоз № 1»
Суровой Н.А.

Уважаемая Наталья Анатольевна!

Согласно Договору № 0307/15 от 03.07.15 г. ООО АК «ЭйДи-Аудит» оказало услугу по определению рыночной стоимости нежилого здания площадью 137,2 кв.м. и права аренды земельного участка площадью 162 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1.

Оценка объекта произведена по состоянию на 03.07.2015 г., отчет составлен 28.09.2015 г.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (округленно):

Согласование результатов и вывод итоговой стоимости объекта оценки							
Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость объектов оценки, руб. (с учетом НДС)
	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Удельный вес	
Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	376 955	5%	1 864 274	50%	1 963 600	45%	1 834 605
Право аренды земельного участка площадью 162 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	3 187 074	100%					3 187 074
Итого	3 564 029		1 864 274		1 963 600		5 021 700

5 021 700

(Пять миллионов двадцать одна тысяча семьсот) руб., с учетом НДС.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор
ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Хириев А.Т.

Оглавление

1. АННОТАЦИЯ	4
1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ----	4
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	6
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
1.9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА	21
3.1.МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	21
3.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В Г. МОСКВЕ	22
3.3.ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	23
3.3.1. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	23
3.3.2. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	27
3.3.3. ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	28
3.3.4. СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	29
3.3.5 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. МОСКВЫ	35
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	43
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	45
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	47
6.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	48
7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	52
7.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	52
7.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	52
7.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ	59
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	65
9. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 74	
10. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ	77

1. АННОТАЦИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1 и право аренды земельного участка площадью 162 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1.
Оцениваемая площадь:	
нежилое здание	137,2 кв.м.
земельный участок	162 кв.м.
Назначение	
нежилое здание	Нежилое
земельный участок	Для эксплуатации временных сооружений
Правоустанавливающие документы	Контракт на право хозяйственного ведения нежилым фондом (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 20.12.2006г. № 08-790/06; Свидетельство о государственной регистрации права от 09.07.2007г. серии 77АД, номер 375115
Сведения об обременениях и ограничениях прав	Участок расположен на территории природного комплекса Москвы, относится к особо охраняемым природным территориям

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, определенная сравнительным подходом	1 864 274 (Один миллион восемьсот шестьдесят четыре тысячи двести семьдесят четыре) руб., с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, определенная затратным подходом	376 955 (Триста семьдесят шесть тысяч девятьсот пятьдесят пять) руб. с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки - нежилого здания, определенная доходным подходом	1 963 600 (Один миллион девятьсот шестьдесят три тысяч шестьсот) руб., с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки - права аренды земельного участка, определенная в рамках затратного подхода	3 187 074 (Три миллиона сто восемьдесят семь тысяч семьдесят четыре) руб., с учетом НДС.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки (после согласования результатов, полученных тремя подходами) по состоянию на дату оценки составляет:	5 021 700 (Пять миллионов двадцать одна тысяча семьсот) руб., с учетом НДС
В том числе:	
Рыночная стоимость нежилого здания площадью 137,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1	1 834 600 (Один миллион восемьсот тридцать четыре тысячи шестьсот) руб., с учетом НДС
Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 162 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1	3 187 100 (Три миллиона сто восемьдесят семь тысяч сто) руб., с учетом НДС

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1 и право аренды земельного участка площадью 162 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул.
---------------	--

	Косыгина, д. 23, стр.1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1 (условный номер: 77-77-07/057/2006-204) Право аренды земельного участка площадью 162 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр.1 (кадастровый номер 77:07:0010003:8)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Согласно выписке из технического паспорта на здание (строение) Западного № 2 ТБТИ от 26.06.2003г.: 1. Функциональное назначение – нежилое 2. Общая площадь – 137,2 кв.м. 3. Материал стен – деревянный 4. Год постройки - 1956 5. Этажность (без подземных этажей) – 1 6. Подземных этажей – 0. 7. Площадь застройки – 162 кв.м. 8. Нежилая площадь – 137,2 кв.м. 9. Балансовая стоимость – данные заказчиком не представлены. 10. Кадастровая стоимость 4 037 457.12 руб. 11. Кадастровый номер: 77:07:0010003:1004.
	Согласно данным публичной кадастровой карты и договора аренды земли № М-07-507094 от 18.01.2005г. (на дату оценки расторгнут): 1. Кадастровый номер -77:07:0010003:8 2. Правоустанавливающие документы - договор аренды земли № М-07-507094 от 18.01.2005г. (на дату оценки расторгнут) 3. Собственник земельного участка - Российская Федерация 4. Общая площадь - 7 300.00 кв. м, площадь застройки – 162 кв.м. 5. Рельеф - ровный, имеет форму многоугольника. 6. Категория земель, вид разрешенного использования - земли поселений, для эксплуатации временных сооружений 7. Кадастровая стоимость - 102 562 737.00 руб. 8. Текущее использование - соответствует разрешенному – эксплуатация временных сооружений (склад).
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	Нежилое здание - хозяйственное ведение Право аренды земельного участка – права не оформлены
Ограничения (обременения), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Участок расположен на территории природного комплекса Москвы, относится к особо охраняемым природным территориям.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Текущее использование объекта оценки	Соответствует разрешенному: нежилое здание – складское помещение, право аренды земельного участка – эксплуатация складского помещения
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества должника в соответствии со статьями 130 и 139 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 № 127-ФЗ
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. 2. Результаты оценки действительны в течение 6 мес. (п. 26 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256). 3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	1. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий и ограничений. 2. Исполнитель не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется оценщиком на основании техпаспорта и личного осмотра.

	3.Количественные показатели объекта оценки определяются на основании предоставленной Заказчиком технической документации. 4.Финансово-экономические показатели, предоставляемые Заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.
Дата оценки	03.07.2015 г.
Дата осмотра	03.07.2015 г.
Срок проведения оценки	87 календарных дней с 03.07.2015 по 28.09.2015 г

1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Горзеленхоз №1» Местонахождение: 121069, г. Москва, пер. Трубниковский, д. 22, стр. 1 ИНН 7704572769, ОГРН 1057748437372, дата присвоения ОГРН 03.10.2005г.
Основание проведения оценки	Договор №0307/15 от 03.07.2015г., заключенный между ООО Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» и ГУП «Горзеленхоз № 1»
Сведения об Исполнителе оценки	Организационно-правовая форма - Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-оценочная компания «ЭйДи-Аудит» Местонахождение: 129164, г. Москва, просп. Мира 119, стр. 619 ИНН: 7717656310, КПП: 771701001 ОГРН: 1097746456158, дата присвоения ОГРН: 18.08.2009г. Расчетный счет: №40702810895000007002, в ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 775001001
Сведения об оценщиках	Мейланова Жанна Умахановна Местонахождение: г. Москва Членство в СРО: свидетельство № 0018437 от 03 октября 2014г., выданное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков», номер в реестре 009195. Страхование ответственности оценщика: полис № 433-034284/15 обязательного страхования ответственности оценщика от 27 мая 2015г., выданный страховой компанией Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ». Срок страхования: с 01.06.2015 по 31.05.2016г. Лимит ответственности Страховщика – 2 000 000 руб. Номер и дата выдачи диплома: диплом о профессиональной переподготовке № 180000009602 (регистрационный номер 2912), выданный Дагестанским государственным университетом 17 января 2014г. Стаж в оценочной деятельности: 1,5 года Трудовой договор б/н, заключенный между ООО АК «ЭйДи-Аудит» и Мейлановой Ж.У. от 01.06.2014г.
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО АК «ЭйДи-Аудит» (более подробно см. «Сведения об Исполнителе оценки»)
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	Прочие организации и специалисты в подготовке данного Отчета участия не принимали

1.4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов.

Арендопригодная площадь – площадь объекта оценки пригодная для сдачи в аренду под определенное функциональное использование. Как правило, не включает в себя площади лестничных клеток, технических подполий и прочие подобные помещения. Критерии определения арендопригодной площади для разных типов помещений могут быть различны устанавливаются на основе анализа рынка аренды. В зависимости от условий аренды (в части оплаты охраны, коммунальных платежей, электроснабжения) арендопригодная площадь может отличаться в пределах одного здания.

База оценки имущества — вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Примечание. База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Доходный подход – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством конвертации ожидаемых выгод.

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

Здания — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества

вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

Кадастровая стоимость - это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Корректировка представляет собой операцию (математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

Объект недвижимости (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основные средства — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально– вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

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

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

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость - это *наиболее вероятная цена*, по которой данный 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 в форме публичной оферты;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

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.

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 соотношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Общие понятия оценки:

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. 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.
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

10. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиками использовалась информация, полученная от специалистов ГУП «Горзеленхоз № 1» (данные бухгалтерской отчетности, расшифровки, пояснительные записки), рыночная информация, а также специализированные информационно-справочные издания.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в Приложении к Отчету.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта оценки рассматривались информационно-аналитические данные Internet в частности:

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

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

Другие источники:

www.akrus.ru

www.cian.ru

www.upvs.kwinto.ru

www.zemer.ru

www.realty.dmir.ru

сборники «Ко-Инвест», сборники УПВС.

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает следующее.

Вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные, получены из заслуживающих

доверия источников, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволила в полной мере реализовать методы затратного (имущественного), доходного и сравнительного подходов к оценке стоимости Объекта оценки.

Перечень использованных нормативно-методических материалов:

1. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Гражданский кодекс РФ
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. №519 «Об утверждении стандартов оценки».
4. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".
5. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015).
6. Международные стандарты оценки (МСО 1-4) Международного комитета по стандартам оценки имущества (IVSC) от 24.03.94.
7. Григорьев В.В., Островкин И.М. – Оценка предприятий. Имущественный подход. М.: «Дело». 1998г.
8. Грязнова А. Г, Федотова М. А. «Оценка бизнеса», М.: «Финансы и статистика». 1998г.
9. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1972г. (электронная версия) - http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_111113.htm
10. Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р), дата введения - 1987-07-01.
11. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. n 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно - монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных".
12. Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. n 14-д об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве.
13. Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ для строительства
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/, © КонсультантПлюс, 1992-2015

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Международными стандартами оценки (МСО 1-4)
 - Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, 7;
 - Кодексом профессиональной этики и стандартов профессиональной деятельности в области оценки имущества Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в разделе 1.7. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известными в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать в общем или частностях информацию какой либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Оценщиком.
- Мы полностью полагаемся на информацию представленную клиентом, в частности касаясь правоустанавливающего статуса и описания объектов. Проверка технического состояния оцениваемых помещений нами не проводилась. Мы не проводили никаких замеров и полностью опирались на сведения о площади участка и помещений, указанные в материалах, представленных нам клиентом. Мы исходили из того, что такие сведения являются верными. В случае если представленная информация является некорректной и не соответствует действительности, это существенным образом может повлиять на точность представленных результатов.
- Мы подтверждаем отсутствие конфликта интересов при осуществлении нами оценки.
- Рыночная стоимость предполагает типичные и существующие на рынке оцениваемого имущества сроки экспозиции и условия продажи.
- Рыночная стоимость не предполагает, что имущество продается «вынужденно» и в укороченный срок экспозиции. Предполагается, что реализуемое в результате банкротства должника имущество не будет проходить предпродажной подготовки, текущего или капитального ремонтов. Однако предполагается, что в случае реализации продавцом будут проведены разумные мероприятия по маркетингу, а участники рынка проинформированы о том, что имущество реализуется.

Оценщик ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Ж.У. Мейланова

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

При проведении оценки Оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений;
 - подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета, примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований, идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности, проверить выполненные расчеты.
4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объекта.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Допущения и ограничения к проведению оценки

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. В настоящее время объект оценки – нежилое здание, расположен на земельном участке, права на который не оформлены (договор аренды расторгнут). Согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются *права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования*. В связи с чем, в рамках настоящего отчета Оценщик сделал допущение, что на земельный участок под зданием будет оформлено право долгосрочной аренды. В качестве площади земельного участка под нежилым зданием Оценщиком использованы данные технического паспорта БТИ - площадь застроенного участка, в виду отсутствия действующего договора аренды.
6. С момента государственной регистрации перехода права прекращается право хозяйственного ведения ГУП и возникнет право собственности покупателя на проданную недвижимость (п. 1 ст. 551, п. 3 ст. 299, п. 1 ст. 131, п. 2 ст. 8 ГК РФ). В связи с чем Оценщиком при проведении дальнейших расчетов право хозяйственного ведения приравнивается к праву собственности.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объекте оценки и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчета.
2. При расчетах общей стоимости объекта сравнительным подходом учитывались площади, оказывающие влияние на формирование рыночной стоимости и имеющие значение в процессе её формирования.
3. Все расчеты выполнены с помощью Microsoft Office Excel.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности объекта (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или

принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.07.07 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.07.07 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.07.07 г. № 254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014г. № 611.
- Международные стандарты оценки (МСО 1-4) Международного комитета по стандартам оценки имущества (IVSC) от 24.03.94 как общепринятые принципы международного права, являющиеся в соответствии со ст. 15 Конституции РФ и ст. 7 ГК РФ составной частью правовой системы Российской Федерации.
- Стандарты и правила оценочной деятельности ООО «РОО» в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности ООО «РОО» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом ООО «РОО».

1.9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- Составление отчета об оценке

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Функциональное назначение	Нежилое
Класс недвижимости	Низкокласное складское помещение
Общая площадь	137,2 кв.м.
Материал стен	Деревянный
Год постройки	1956
Этажность (без подземных этажей)	1
Подземных этажей	0
Площадь застройки	162 кв.м.
Нежилая площадь	137,2 кв.м.
Балансовая стоимость	Данные Заказчиком не представлены
Текущее использование	Соответствует разрешенному – складское помещение
Информация об износе и устареваниях	Физический износ согласно расчету Оценщика - 62%, функциональное и экономическое устаревания не выявлены. Общий износ по состоянию на 2003г. согласно справке БТИ о состоянии здания от 2006г. – 33%
Реквизиты балансодержателя	Государственное унитарное предприятие города Москвы «Горзеленхоз №1» Местонахождение: 121069, г. Москва, пер. Трубниковский, д. 22, стр. 1 ИНН 7704572769, ОГРН 1057748437372, дата присвоения ОГРН 03.10.2005 г.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кадастровый номер земельного участка	77:07:0010003:8
Правоустанавливающие документы	Отсутствуют
Собственник земельного участка	Российская Федерация
Общая площадь	7 300.00 кв. м, площадь застройки – 162 кв.м.
Краткая характеристика земельного участка	Рельеф ровный, имеет форму многоугольника.
Обременения	Участок расположен на территории природного комплекса Москвы.
Категория земель, вид разрешенного использования	Земли поселений (земли населенных пунктов), для эксплуатации временных сооружений
Кадастровая стоимость	102 562 737.00 руб.
Текущее использование	Соответствует разрешенному – эксплуатация складского помещения
Информация об износе и устареваниях	Не подвержен износам, устаревания не выявлены

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Информация об элементах, входящих в объект оценки, отсутствует. Здание нуждается в капитальном ремонте, отсутствует водоснабжение и отопление, электропроводка в нерабочем состоянии.

2.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Текущее использование объекта оценки – нежилого здания соответствует разрешенному – складские помещения; текущее использование права аренды земельного участка – эксплуатация складских помещений. Фотографии текущего состояния объекта оценки:



2.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

Земельный участок и нежилое здание расположены в Западном административном округе г. Москвы в районе Раменки.¹

Раменки — район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование. Территориально располагаются примерно на западе-юго-западе города. На территории района находятся Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, 16 посольских городков, киностудия «Мосфильм». Степень развития инфраструктуры и деловой активности района высокие.

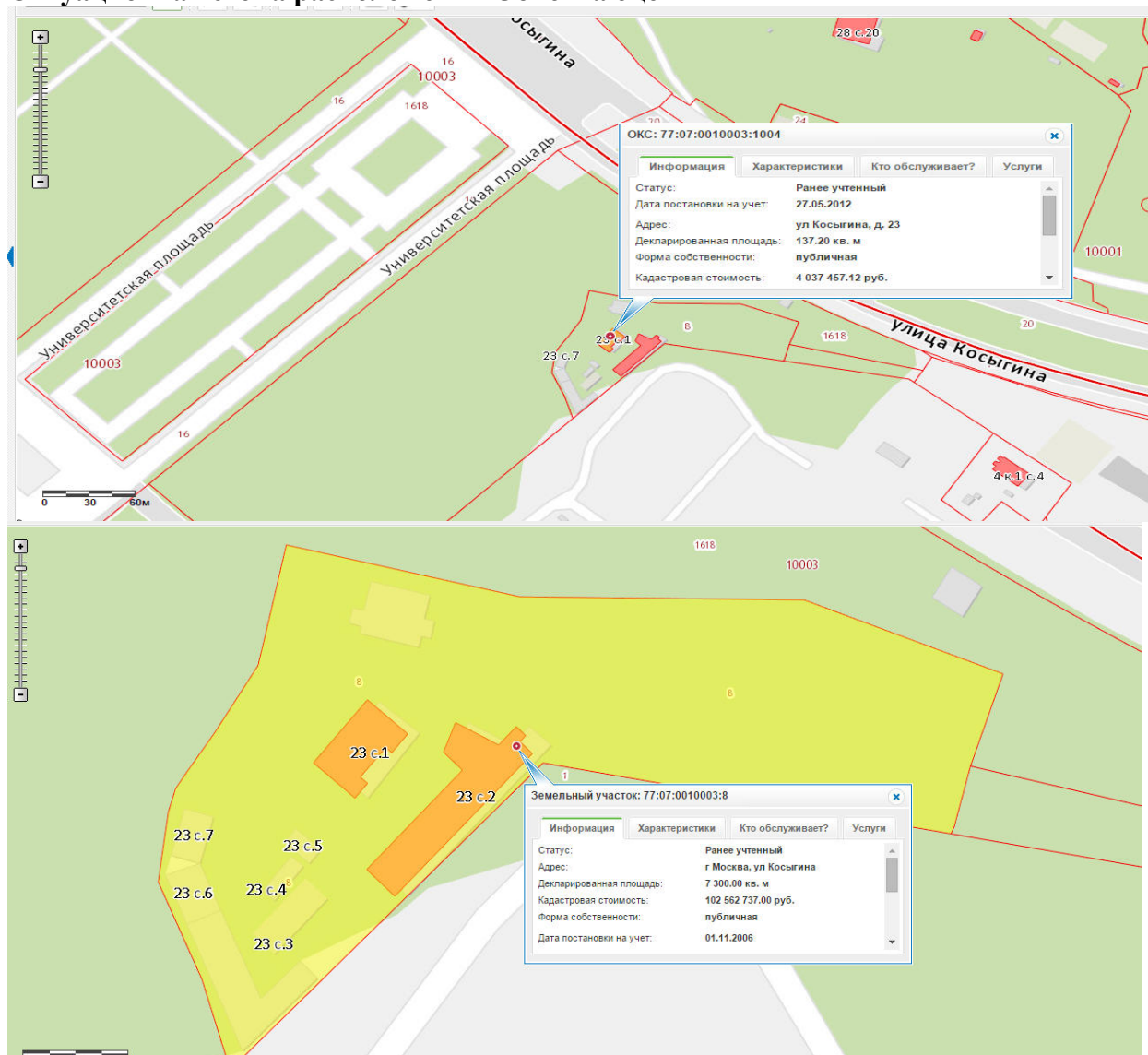
¹ [http://ru.wikipedia.org/wiki/Раменки_\(район_Москвы\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Раменки_(район_Москвы))

Улица Косыгина - улица в Юго-Западном и Западном округах города Москвы на территории районов «Гагаринский» и «Раменки». Проходит от площади Гагарина и Ленинского проспекта до Мосфильмовской улицы параллельно дугообразному изгибу Москвы-реки по кромке Воробьёвых гор. Проезжие части улицы разделяет широкий бульвар. Слева примыкают улица Академика Зелинского, Университетская площадь, Мичуринский проспект. Справа примыкают 1-й и 4-й Воробьёвские проезды. По мосту пересекает проспект Вернадского. Нумерация домов ведётся от площади Гагарина.

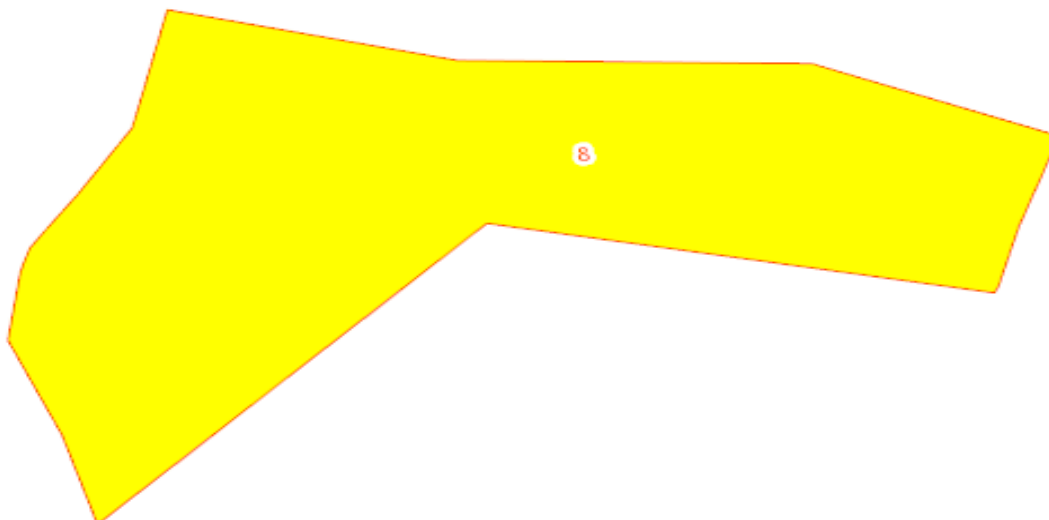
Доступность Объекта личным транспортом - хорошая, подъезд удобный. Остановки общественного транспорта находятся в зоне пешей доступности от Объекта оценки.

Земельный участок расположен на территории природного комплекса Москвы в зоне зеленого массива в непосредственной близости от природного заказника «Воробьевы горы».

Ситуационная схема расположения Объекта оценки



Источник: Публичная кадастровая карта
План земельного участка



Источник: Публичная кадастровая карта

3.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из технического паспорта на здание (строение) Западного № 2 ТБТИ от 26.06.2003г.
3. Справка о состоянии здания от 27.09.2006г.
4. Контракт на право хозяйственного ведения нежилым фондом (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 20.12.2006г. № 08-790/06;
5. Свидетельство о государственной регистрации права от 09.07.2007г. серии 77АД, номер 375115.
6. Справочная информация об объекте недвижимости из открытых источников информации (публичная кадастровая карта).

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года). Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента. В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год			2015 год		
	март	янв.-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) ¹⁾	янв.-март
ВВП ¹⁾	100,8	100,9	98,8	96,6	-1,0	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,0	102,3	102,2	101,2		107,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	101,1	98,4	99,4	0,3	99,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 ⁷⁾	104,2 ⁷⁾	0,3	103,5 ⁷⁾
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 ⁵⁾	94,7 ⁵⁾	-0,3	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	-1,3	95,3 ⁵⁾
Ввод в действие жилых домов ⁷⁾	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	92,7	96,6	98,4 ⁷⁾	98,2 ⁷⁾	-1,1	98,6 ⁷⁾
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 ⁷⁾	90,7 ⁵⁾	-1,3	91,7 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205 ⁵⁾		31800 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,4	5,5	5,8	5,9 ⁶⁾	5,5	5,7 ⁶⁾
Оборот розничной торговли ⁷⁾	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 ⁷⁾	98,0 ⁷⁾	-0,4	99,2 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 ⁸⁾		86,6 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 ⁸⁾		46,2 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8

- ¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.
²⁾ Январь, март - в% к предыдущему месяцу, январь-март - 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 учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
⁸⁾ Оценка

Источник: <http://economy.gov.ru/>

3.2. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В Г. МОСКВЕ

Город Москва² — столица и крупнейший субъект Российской Федерации, занимающий территорию 108,1 тыс.га, из них 87,87 тыс.га — в границах Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД), 20,23 тыс.га — за пределами МКАД. Москва и Московская область образуют Московский регион с едиными электроэнергетической и газотранспортной системами.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа, а в их составе 21 поселение. Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 197 596 чел. (2015). Плотность населения — 4857,66 чел./км² (2015).

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Также Москва является крупнейшим транспортным узлом страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5 млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортном осуществляется 76 % пассажирских перевозок.

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

3.3.ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ³

3.3.1. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

В первом квартале 2015 г. прирост нового предложения качественной офисной недвижимости в Московском регионе составил порядка 122 тыс. кв. м. На долю класса «А» приходится 95% нового предложения, на долю офисных центров класса «В» пришлось только 5%.

Лидером по объему ввода по районам стал ММДЦ «Москва-Сити», доля которого составила 53% за счет ввода в эксплуатацию офисной башни Evolution Tower. Среди других наиболее крупных объектов, введенных в первом квартале, можно выделить бизнес-центр «Демидов» и офисную часть МФК «Кунцево Плаза».

По итогам первого квартала, совокупный объем предложения качественных офисов в Московском регионе оценивается на уровне 14,1 млн. кв. м. На рынке аренды и купли-продажи офисной недвижимости в первом квартале наблюдалась достаточно низкая деловая активность, в результате чего уровень вакансии в классе «А» увеличился и составил порядка 29% (в том числе за счет ввода нового объема предложения в данном классе) и сохранился на уровне 14% для помещений класса «В».

На 2015 г. заявлен ввод в эксплуатацию порядка 1 млн. кв. м офисных площадей, однако реальный пророст нового предложения оценивается на уровне 500-600 тыс. кв. м, за счет заморозки некоторых проектов и переноса сроков ввода ряда объектов



Источник: Blackwood

На середину 2016 г. перенесен срок ввода в эксплуатацию Башни «Восток» в МФК «Башня Федерация». Были заморожены следующие объекты, находящиеся на разных стадиях реализации: Greendale, «Кутузов», «БЦ Нагорное». По итогам первого квартала порядка 50 проектов строительства офисных центров перефилированы под жилые, торговые и гостиничные объекты. Несмотря на кризисные явления на рынке офисной недвижимости в феврале началось строительство первой очереди МФК «Китайский деловой центр «Парк Хуамин» общей площадью 100 тыс. кв. м.

³ <http://blackwood.ru/services/consulting/materials/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-1-kvartal-2015>

Таблица. Некоторые проекты, заявленные к строительству в 1 квартале 2015 г.

Девелопер/Инвестор	Название объекта	Адрес	Реализованная площадь
ЛСР Недвижимость-М	МФК	Производственная ул.	633 тыс.
Дон-Строй Инвест	Деловой и торговый центр	Коммунально-складская зона "Строгино"	350 тыс.
н/д	Технопарк с гостиницей	Годовикова, вл. 9	328 тыс.
Дон-Строй Инвест	БЦ	Территория завода Серп и Молот	205 тыс.
ГК ПИК	ОДЦ	МО, Одинцово-1	200 тыс.
ОАО "СТМП-Зеленоград"	3,4 очередь бизнес-инкубатора	Зеленоград	120 тыс.
ООО "Парк Хуамин"/ ООО "Аиком"	Китайский деловой центр "Парк Хуамин"	м. Ботанический сад	100 тыс.
Тушино 2018	Город на реке Тушино-2018	Аэродром имени Чкалова	75 тыс.
Ак Барс	МФК	МО, Щербинка	53,4 тыс.
н/д	Административно-коммуникационный центр	Лужники	48 тыс.
Дон-Строй Инвест	БЦ	Территория завода Серп и Молот	43 500 кв. м
ГК Элвиком	ТОК Selectica	на пересечении Россошанской и Академика Янгеля	42 тыс.
Ак Барс	МФК	Бартеневская улица	40,2 тыс.

Источник: Blackwood

Спрос

Уровень активности арендаторов и покупателей на рынке недвижимости Московского региона в первом квартале снизился, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что обусловлено макроэкономической обстановкой и высокой волатильностью валютных рынков. Значительную долю в объеме поглощенных помещений составляют офисы, реализованные по продленным или пересмотренным текущим договорам аренды.

В первом квартале было поглощено порядка 210 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости в Московском регионе, что на 30% ниже, чем в предыдущем квартале. Порядка 79% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 21% - по договорам купли-продажи.

Среди сделок по аренде офисных помещений доминируют сделки в классе «А» - 49% от всех совершенных сделок по аренде помещений, на класс «В+» приходится 47% сделок. Количество сделок по аренде помещений класса «В-» немногочисленно и составляет порядка 4%.

В структуре спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу наибольшим спросом пользуются офисные блоки площадью 500 - 1 500 кв. м, составляя порядка 41% сделок по аренде офисов. Остальной спрос равномерно распределен между блоками площадью до 500 кв. м и блоками свыше 1 500 кв. м, по 30% соответственно.

В структуре сделок по аренде доминируют новые сделки (по количеству сделок), однако совокупный объем реализованных офисных помещений (по площади) по продленным или пересмотренным текущим договорам аренды составляет 76%.

Наиболее популярными комплексами у арендаторов в первом квартале были «Ситидел», Деловой квартал «Симоновский». Что касается структуры спроса по покупке помещения в зависимости от класса, то в первом квартале доминировали сделки на покупку помещений класса «А» (69%).

На помещения класса «В» пришлось 23%.

Также совершались сделки купли-продажи в классе «С» - 8%.

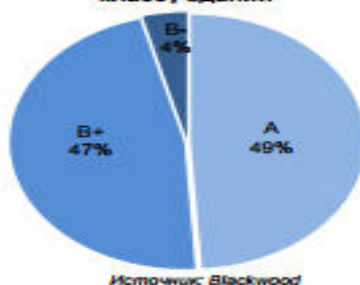
Стоит отметить интерес покупателей к объектам низкого класса в первом квартале: по данным Департамента по конкурентной политике, были реализованы 85 объектов недвижимости общей площадью 7 758 кв. м.

Количество сделок в низкокачественном сегменте сопоставимо с количеством сделок в сегменте качественной недвижимости, что свидетельствует о кризисных тенденциях рынке офисной недвижимости.

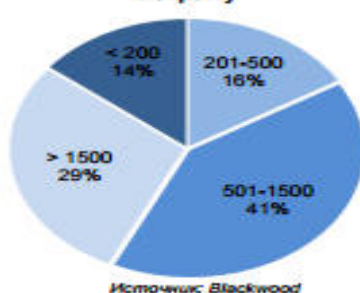
Лидером по метражу в структуре спроса на покупку офисов в первом квартале являются офисные блоки площадью 200 - 500 кв. м, на долю которых пришлось более 70% всех сделок по купле-продаже. Наиболее популярным объектом на рынке купли-продажи был БЦ «Лотос», в котором офисы реализуются по схеме лизинга.

Структура спроса на аренду офисных помещений

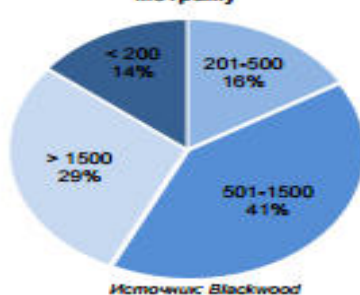
Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий



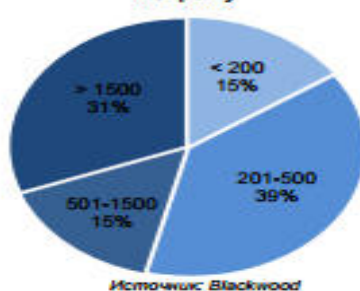
Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу



Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу



Арендные ставки и цены продажи

В связи с высокой волатильностью валютных рынков и снижением уровней деловой активности продолжилось снижение среднего уровня валютных ставок аренды на офисные помещения. Совокупное снижение средних ставок аренды за первый квартал оценивается на уровне 10-15% в зависимости от класса объектов и их расположения.

В перспективе, учитывая экономическую и общерыночную ситуацию, дальнейшее снижение ставок аренды может сохраниться. В течение первого квартала собственники отдельных объектов продолжали фиксировать цены в рублях по курсу ниже ЦБ или устанавливали валютный коридор. Рублевое предложение по аренде офисов сосредоточено преимущественно в классе «В».

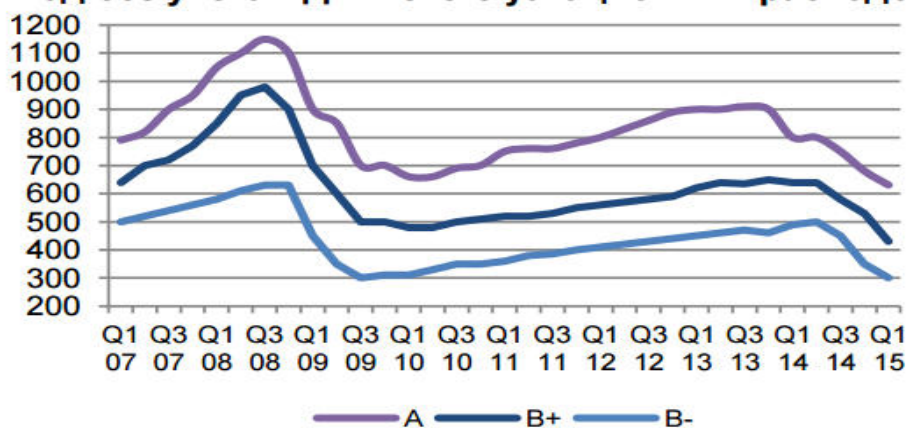
На конец первого квартала ставки аренды на офисные помещения класса «А» в зависимости от локации варьировались от 270 до 1 200 долл. США за кв. м в год, в классе «В+» - от 100 до 900 долл. США за кв. м в год, для помещения класса «В-» - от 90 до 600 долл. США за кв. м в год (все ставки без учета НДС и эксплуатационных расходов). Средняя ставка аренды в классе «А» составляет 630 долл. США за кв. м в год, в классе «В+» - порядка 430 долл. США за кв. м в год, в классе «В-» - 300 долл. США за кв. м в год.

Некоторые сделки, совершенные в 1 кв. 2015 г.

Класс	Компания	Название объекта	Реализованная площадь, кв.м	Тип сделки
A	Ростелеком	Comcity	48 130	Аренда
A	GroupM	БЦ Легенда	10 794	Аренда
A	Славнефть	White Stone	7 916	Аренда
A	GE	Лефорто	7 527	Аренда
A	Русфинанс Банк	Citydel	6 500	Аренда
A	Локомотивные технологии	Яковоапостольский	6 000	Аренда
A	н/д	Водный	7 000 кв. м	Покупка
A	частный инвестор	SkyLight	4 000 кв. м	Покупка
A	н/д	Город Столиц, северный блок	3 400 кв. м	Покупка

Источник: Blackwood

Динамика средней ставки аренды офисов, долл./кв. м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов



Источник: Blackwood

3.3.2. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

В течение 1 кв. 2015 г. новое предложение профессиональных торговых центров в Москве продолжило расти рекордными темпами: на рынок вышли сразу три крупных объекта суммарной общей площадью почти 600 000 кв. м (из них 237 400 кв. м - арендопригодная площадь, см. Таблицу). Однако новые объекты демонстрируют и отрицательные «рекорды»: никогда ранее торговые центры не выходили на рынок с такой низкой долей заполненных площадей и функционирующих на момент открытия магазинов. Также стоит отметить, что значительно увеличился срок между т.н. техническим открытием комплекса (сегодня это 1-2 функционирующих «якорных» арендатора и 10-30% торговой галереи) и официальным торжественным открытием, на момент которого, как правило, приступают к работе не менее 50-60% арендаторов. Анализ текущей рыночной ситуации позволяет прогнозировать, что уже начиная со 2 кв. темпы прироста предложения существенно снизятся.

Согласно заявлениям девелоперов, до конца 2015 г. в Москве ожидается ввод еще около 900 000 кв. м новых профессиональных объектов, но с учетом возникающих трудностей по привлечению арендаторов в новые проекты этот показатель с высокой вероятностью окажется значительно ниже за счет переноса на 2016 г. срока выхода на рынок части объектов. По итогам 1 кв. общий объем предложения профессиональных торговых центров в Москве составляет 8,6 млн. кв. м общей площади, из которых 4,3 млн. кв. м - арендопригодная площадь.

Обеспеченность жителей Москвы качественной торговой недвижимостью составила 410 кв. м на 1 000 жителей.

Нельзя не отметить снижение девелоперской активности в отношении новых проектов. Многие проекты «на бумаге» сегодня приостанавливаются и с высокой вероятностью их концепции окажутся пересмотренными в ответ на меняющуюся конъюнктуру рынка.

Что касается новых проектов, то в 1 кв. 2015 г. стало известно о планах ГК «ПИК» по строительству торгового центра общей площадью 60 000 кв. м в рамках комплексной застройки территории Одинцово-1. Также в марте был анонсирован проект реновации бывшего ТЦ «Капитолий» в Марьиной Роще, в результате которого общая площадь объекта увеличится до 205 000 кв. м и он станет многофункциональным за счет включения апартаментов.

Крупнейшие профессиональные торговые центры, вышедшие на рынок в 1 кв. 2015 г., Москва

Название	Местоположение	Девелопер	Общая/арендопригодная площадь, кв.м	Основные арендаторы
Columbus	Кировоградская ул., д. 13А	ООО «МИРС»	277 000 / 135 000	Гипермаркет «О'Кей», магазин бытовой техники и электроники «М.Видео», гипермаркет спортивных товаров Decathlon, кинотеатр «Киномакс»
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д. 19	Enka	245 000 / 68 000	Гипермаркет Auchan, магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо», развлекательный центр «Космик», кинотеатр Mori Cinema
Центральный Детский Магазин на Лубянке	Театральный пр-д, д. 5/1	Галс-Девелопмент	73 000 / 34 400	Супермаркет «Азбука Вкуса», магазин игрушек Hamleys, детский центр «Кидбург», кинотеатр «Формула Кино»
ВСЕГО			595 000 / 237 400	

Источник: Blackwood

Спрос

В 1 кв. 2015 г. негативные тенденции в экономике России, а также нестабильность валютных курсов привели к дальнейшему пересмотру программ развития многих торговых операторов. Так, о намерении выйти на российский рынок за рассматриваемый период заявили лишь сеть магазинов одежды Superdry, а также сеть магазинов часов Seiko (речь идет о формате монобрендового магазина компании).

Об уходе с российского рынка заявили: Сеть магазинов одежды сегмента премиум Herve Leger; Сеть магазинов одежды MEXX; Сеть магазинов одежды Lindex (группа Stockmann).

Многие операторы планируют сократить размеры сетей и приостанавливают программы расширения и/или развития новых брендов: Сеть DIY-гипермаркетов «Метрика» планирует закрыть небольшие региональные магазины и сосредоточиться на дальнейшем развитии в Санкт-Петербурге; Сеть супермаркетов «Азбука Вкуса» приостановила проект развития демократичных магазинов под брендом «АВ Маркет»; Сеть Adidas планирует закрыть около 200 магазинов в России; Сеть гипермаркетов «О'Кей» приостановила проект развития дискаунтеров под брендом «Да!».

На фоне сокращения программ развития торговых операторов продолжился рост уровня вакантных площадей как в торговых центрах, так и в сегменте street retail: По итогам 1 кв. 2015 г. данный показатель составляет от 5% в успешных востребованных объектах до 15% в менее популярных ТРЦ.

Ставки аренды

В течение 1 кв. 2015 г. ставки аренды в долларовом выражении продолжили поступательное снижение на фоне роста курса валюты. При этом как в сегменте профессиональных торговых центров, так и в street retail все более масштабной становится тенденция ухода от валютных ставок: в договорах все чаще фиксируются ставки в рублях или процент от оборота оператора. Пересмотр многими сетями программ развития и, как результат, снижение спроса на торговые помещения вкупе с рекордными темпами прироста нового предложения профессиональных объектов оказывают негативное влияние на ставки аренды. Прогнозируется сохранение этой тенденции в течение 2015 г.

Тенденции и прогнозы

В течение 1 кв. 2015 г. на рынке сохранялись негативные тенденции. Потребительская активность населения снижается: по предварительным данным Мосгорстата, оборот розничной торговли и общественного питания в 1 кв. 2015 г. снизился на 8% и 6,5% соответственно по сравнению с 1 кв. 2014 г. Снижение оборота розничной торговли вынуждает торговых операторов сокращать программы развития и пересматривать портфель магазинов, отказываясь от нерентабельных точек. На фоне максимального за историю развития рынка прироста нового предложения торговых центров в 2014 г. - 1 кв. 2015 г. это приводит к росту вакантных площадей и снижению арендных ставок.

С учетом пересмотра планов девелоперов в отношении новых проектов ожидается снижение темпов прироста нового предложения, однако сохраняющиеся на рынке негативные тенденции с высокой вероятностью будут определять динамику основных показателей в течение 2015 г.: уровень вакантных помещений продолжит расти, ставки аренды будут снижаться в зависимости от востребованности торгового центра или торгового коридора. Усложнение рыночных условий будет побуждать собственников функционирующих ТРЦ проводить реконцепцию и/или редевелопмент объектов.

3.3.3. ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

В течение 1 кв. 2015 г. на гостиничном рынке Москвы не было открыто ни одного крупного объекта. Девелоперская активность в отношении новых проектов остается на сравнительно низком уровне.

Были заявлены две новые гостиницы, причем в одном случае речь идет о реконструкции существующего здания: бывший «Ирис Конгресс Отель» заработает под брендом Holiday Inn, открытие запланировано на начало 2016 г. Новая гостиница в рамках крупного многофункционального комплекса будет построена рядом с формирующимся деловым кварталом на Варшавском шоссе.

Суммарная площадь отеля предположительно составит 38 000 кв. м, что позволит разместить большой гостиничный объект с хорошей сопутствующей инфраструктурой. В настоящий момент неизвестно, будет ли в проект привлечена международная управляющая компания.

С учетом снижения активности основных игроков рынка, прогнозируется замедление темпов прироста нового предложения: в соответствии с заявлениями девелоперов, с высокой вероятностью в 2015 г. на рынок Москвы выйдут около 1 000 новых гостиничных номеров.

Тенденции и прогнозы

В 1 кв. 2015 г. на рынке преобладали негативные тенденции. Спрос на услуги размещения остается низким: по итогам квартала загрузка отелей верхнего сегмента снизилась до 53%, отелей среднего сегмента - до 58%. Снижение загрузки гостиницы стремятся компенсировать ростом цен: в феврале ADR в рублевом выражении вырос на 7% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. В результате по итогам квартала доход с номера (RevPAR) снизился незначительно - на 4% по сравнению с 1 кв. 2014 г.

На фоне спада спроса на услуги размещения, прогнозируемое снижение темпов прироста нового предложения на гостиничном рынке Москвы позволит игрокам рынка пережить кризисный период без существенного снижения показателей операционной деятельности.

3.3.4. СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ниже представлены основные индикаторы рынка коммерческой недвижимости в производственно-складском сегменте⁴.

- процент недозагрузки при сдаче имущества в аренду

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее значение, %	Активный рынок	
		Доверительный интервал	
1	2	3	4
1.2. Низкокласные производственно-складские объекты	13%	12 %	14 %
	13%	Расширенный интервал	
		6%	20%

- процент операционных расходов и валовой выручки

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Среднее значение, %	Активный рынок	
		Доверительный интервал	
1	2	3	4
1.2. Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16 %	19 %
	18%	Расширенный интервал	
		10%	25%

- прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство

⁴ «Справочник оценщика недвижимости». Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород 2014 г.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год	Среднее значение, %	Активный рынок	
		Доверительный интервал	
1	2	3	4
1.2. Низкокласные производственно-складские объекты	17%	19 %	21 %
		Расширенный интервал	
	17%	11%	25%

- ожидаемая текущая доходность (средняя за пять лет)

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Среднее значение, %	Активный рынок	
		Доверительный интервал	
1	2	3	4
1.2. Низкокласные производственно-складские объекты	8,8%	8,1 %	9,4 %
		Расширенный интервал	
	8,8%	4%	11,5%

Ценовые данные о величине рыночной ставки арендной платы и рыночной стоимости аналогичных объектов складского назначения⁵.

Наблюдается очевидная дифференциация ставок в зависимости от географического направления с относительно дорогим предложением складских объектов на западе Московского региона и более дешевым предложением аренды на востоке. Из-за высокой волатильности обменного курса, наблюдаемой в конце 2014 года и в начале 2015 года, новые сделки на складском рынке заключаются преимущественно в рублях. Среднерыночная ставка по новым контрактам составляет 5 тыс. руб. за кв. м в год (с НДС и операционными расходами), максимальная – 7 тыс. руб. за кв. м в год (с НДС и операционными расходами) за *стандартные* площади, минимальная -2,5 тыс. руб. за кв.м. в год.

Некоторые предложения по аренде складских помещений⁶:

Дата объявления	Тип помещения	Метро	Площадь	Ставка арендной платы	Адрес	Описание объекта
30.06.2015	Склад	Кунцевская	7000 кв.м	5100 руб/м2/год	Рябиновая улица	охрана, парковка, ответ хранение
30.06.2015	Склад	Медведково, 15 м.п.	100 кв.м	350 руб/м2/месяц	Осташковская улица	15 м.п., охрана, парковка, Склады и производство от 100 кв.м.
30.06.2015	Склад	Спортивная, 7 м.п.	100 кв.м	5000 руб/м2/год	Усачева улица	7 м.п., 4 этаж, комм. тел., Интернет, охрана, парковка, тепл, Н=7 м, все вкл, ПА
30.06.2015	Производство	Медведково, 15 м.п.	100 кв.м	350 руб/м2/месяц	Осташковская улица	15 м.п., охрана, парковка, Склады и производство от 100 кв.м.

⁵http://www.arendator.ru/articles/140103-obzor_rynka_skladskih_pomecshenij_moskvy_za_1_kvartal_2015_goda/
⁶<http://www.realty-inform.ru>

29.06.2015	Склад	Преображенская площадь, 1 м.п.	219 кв.м	7000 руб/м2/год	Бухвостова 1-я улица	1 м.п., Адм. здание, 1 этаж 1-эт.зд., отд. вход, охрана, отопл, Па
29.06.2015	Производство	Борисово, 5 м.тр.	780 кв.м	2400 руб/м2/год	Борисовские Пруды улица	5 м.тр., Адм. здание, 1 этаж 2-эт.зд., первая линия домов, требует косм. ремонта, двухэтажное производ здание с подвалом ПА, с НДС
24.06.2015	Склад	Сокол, 10 м.п.	87 кв.м	5040 руб/м2/год	Амбулаторный 2-й проезд	10 м.п., Адм. здание, 1 этаж 1-эт.зд., под ответственное хранение, пандус, Па
23.06.2015	Склад	Алексеевская, 15 м.п.	158.3 кв.м	744 руб/м2/месяц	Мурманский проезд	15 м.п., 1 этаж, охрана, отопл, Н=4.5 м, ПА, +КП
22.06.2015	Склад и Производство	Славянский бульвар, 10 м.тр.	200 кв.м	7000 руб/м2/год	Верейская улица	10 м.тр., ОСЗ, 1 этаж 1-эт.зд., парковка, ПА
22.06.2015	Склад	Печатники, 10 м.п.	289 кв.м	6000 руб/м2/год	Батюнинский проезд	10 м.п., Адм. здание, 1 этаж 1-эт.зд., Интернет, охрана, парковка, требует косм. ремонта, Па
22.06.2015	Склад	ВДНХ, 7 м.п.	72 кв.м	6500 руб/м2/год	Академика Королева улица	7 м.п., Бизнес-центр, 1 этаж 8-эт.зд., Интернет, отд. вход, охрана, парковка, Па
22.06.2015	Склад	Нагатинская, 15 м.п.	752 кв.м	7000 руб/м2/год	Каширское шоссе	15 м.п., Адм. здание, 1 этаж 2-эт.зд., отд. вход, охрана, .тепл, Н= 5.5 м, ПА
19.06.2015	Склад	Первомайская, 10 м.п.	340 кв.м	450 руб/м2/месяц	Прядильная 2-я улица	10 м.п., Адм. здание, 1 этаж 1-эт.зд., ПА
18.06.2015	Склад	Преображенская площадь, 7 м.п.	160 кв.м	4500 руб/м2/год	Хромова улица	7 м.п., Адм. здание, 1 этаж 1-эт.зд., парковка, рабочее состояние, холодный

						склад, фуры не подъезжают
17.06.2015	Склад и Офис	Нагатинская, 7 м.п.	176 - 724 кв.м	4000 руб/м2/год	Варшавское шоссе	7 м.п., Адм. здание, 1 этаж 8-эт.зд., парковка, 176, 250, 403, 724 м2, холод, ПА
17.06.2015	Склад и Офис	Алексеевская, 10 м.п.	730 кв.м	5670 руб/м2/год	Годовикова улица	10 м.п., Адм. здание, 1 этаж 4-эт.зд., охрана, ПА, все вкл
17.06.2015	Склад и Офис	Медведково, 15 м.п., 3 км. от МКАД	874 кв.м	4119 руб/м2/год	Осташковская улица	15 м.п., Адм. здание, 1 этаж 3-эт.зд., Интернет, охрана, парковка,
16.06.2015	Склад	Речной вокзал, д. Черная Грязь, 13 км. от МКАД	4750 кв.м	4000 руб/м2/год	Сходненская улица	Складской комплекс, Интернет, отд. вход, охрана, парковка, рабочее состояние, тепл, ПА

Некоторые предложения по продажам складских помещений^{7/}:

Наименование объекта	Метро, район	Площадь, кв.м. ----- Цена, руб.	Описание	Цена за квадратный метр, руб., с НДС
Спецпредложение, офис+склад, производство, автосервис, автомойка, склад	Метро: Люблино Улица: Чагинская ул Добираться: меньше 10 минут транспортом	319 ----- 20000000	Склад. компл.. Продается отапливаемое помещение площадью 319 кв.м на охраняемой территории, пол бетонный, въездные ворота под фуры, высота потолка 7 метров, окна, отдельный вход, вода, электроэнергия, канализация. На плане № 9. Цена 20 000 000 рублей.	62695
Спецпредложение, склад	Метро: Крылатское Улица: Крылатские Холмы ул Добираться: меньше 10 минут пешком	110 ----- 6500000	Жилой дом. Продажа помещения под гараж, с отдельным въездом в подвале элитного жилого дома, м. Крылатское, ул. Крылатские холмы, 8	59090

⁷[http:// www.sklad-mos.ru/sklad2.htm](http://www.sklad-mos.ru/sklad2.htm)

			минут пешком. Площадь 110 кв.м., под 3 машиноместа плюс подсобные помещения. Состояние рабочее.	
Шоурум, ппа(переуступка прав аренды), склад, офис	Метро: Алексеевская Улица: Мытищинская 3-я ул Добираться: меньше 7 минут пешком	200 ----- 7000000	Жилой дом. ППА до 2018г., цоколь с отдельным входом, евроремонт, 2 с/у. Площадь 200 кв.м., назначение свободное, доступ 24 часа. Огороженная территория, охрана. Возможно использование под офис, склад, шоурум, интернет магазин. Комиссия.	35000
Спецпредложение, производство, склад	Метро: Люблино Улица: Чагинская ул Добираться: меньше 10 минут транспортом	562 ----- 34000000	Склад. компл. Продается складское отапливаемое помещение площадью 520 кв.м на 1 этаже с отдельным входом. Высота потолка 7 м. Оборудован системой пожаротушения. (На поэтажном плане блок №9). Въездные ворота для грузового транспорта. Цена 34 000 000 руб.	60498
Спецпредложение, склад	Метро: Щелковская Улица: Монтажная ул	4002 ----- 200100000	Продажа здания 4002 м кв. на территории торгово-ярмарочного комплекса. Высота потолков 7 м кв., второй свет, 2 отдельных входа, возможность увеличения площади. Удобная зона погрузки/разгрузки.	50000
Спецпредложение, склад, производство	Метро: Водный стадион Улица: Лихоборская наб Добираться: меньше 10 минут транспортом	3890 ----- 200000000	Склад. компл. Продается производственное здание(бывший колбасный цех) общей площадью 3889,9 кв.м. (собственность). Включает: Основное здание - 3062,6 кв.м., дополнительное строение - 826,3 кв.м., земельный участок - 0,68 Га (долгосрочная аренда 49 лет)..	51413
Спецпредложение, склад	Метро: Авиамоторная Улица: Карачаровская 2-я ул	70 -----	Склад. компл.. Продается складское помещение общей площадью 70 кв.м.	75714

	Добираться: меньше 10 минут транспортом	5300000	Расположено на 1 этаже , имеет отдельный вход. Возможно использовать под производство. Цена 5 300 000 руб.	
Спецпредложение, офис+склад, кафе/ресторан, фитнес, шоурум, фотостудия, авиа/ж-д кассы, банк, склад, аптека, офис, бытовые услуги, медцентр, гостиница/отель, салон красоты, нотариус/адвокат, магазин	Метро: Новогиреево Улица: Энтузиастов ш Добираться: меньше 10 минут транспортом	500 ---- 6318000	Торговый центр. Продаются торговые, офисные помещения, ПСН, площади под фитнес и т.д. в ТЦ в 200 м от МКАД рядом с новым районом - мкр. ба г. Реутов: 1 линия, витринное остекление, отдельные входные группы, пешеходный мост, высота от 4м, под чистовую отделку.	12636
Спецпредложение, офис+склад, производство, склад	Метро: Речной вокзал Улица: Ленинградское ш Добираться: меньше 20 минут транспортом	3000 ---- 75000000	Склад. компл.. Продаётся складской комплекс. Земельный участок 1,3 Га в долгосрочной аренде на 25 лет, состоит из 5-ти ангаров по 490 - 494 м2 каждый рабочая высота-7,4 м, полы - асфальт, 2 навеса такой же площади. Офис - 250 м2. Стоимость 75 000 000 рублей.	25000
Спецпредложение, офис+склад, склад	Метро: Каширская Улица: Котляковский 1-й пер Добираться: меньше 8 минут пешком	14940 ---- 700000000	Склад. компл.. Продается административно-складской комплекс 14940м2, данный объект расположен на земельном участке площадью 11830м2, здание в собственности. аренда земли на 49 лет.	46854
Спецпредложение, производство, автосервис, склад	Метро: Люблино Улица: Чагинская ул Добираться: меньше 10 минут транспортом	106 ---- 7500000	Склад. компл.. Продается склад 106 кв.м на 1 этаже с высотой потолка 5 метра. Отапливаемое, пол плиты. Отдельный вход. Охраняемая территория. Подъезд большегрузных машин. На плане № 1. Цена 7500000 руб.	70754
Спецпредложение, склад	Метро: Печатники Улица: Шоссейная ул	700 ----	Склад. компл. Продается склад площадью 700 кв.м. В цену продажи входит	38 71

	Добираться: меньше 10 минут транспортом	27000000	земельный участок площадью 1350 кв.м. Участок в собственности. Возможна надстройка 2- го этажа и проведение тепла. Электричество есть, вода есть, канализация- за стеной.	
--	--	----------	---	--

Диапазон цен предложений на складскую недвижимость составляет от 13000 до 76000 руб. за кв.м., с НДС.

3.3.5 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. МОСКВЫ

Основной особенностью оценки земельных участков в г. Москва является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности. Так уж сложилось, что правом собственности на землю в г. Москва преимущественно обладает город, в лице правительства столицы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москва в частную собственность, аренда остается основной формой землепользования.

Таким образом, рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет. Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

Главные особенности оценки стоимости прав на земельные участки в г. Москва заключаются, в большинстве случаев, в том, что в информационной закрытости и низком уровне развития конкурентного земельного рынка города, которые усугубляются особенностями правового характера, поскольку земельные отношения в Москве жестко регламентируются федеральным и московским законодательством, оцениваются права аренды.

Данные проблемы выражаются в сложности поиска аналогов, что вызывает необходимость вносить многочисленные поправки при применении сравнительного подхода, которые требуют объективного обоснования, наличия зачастую недостоверной информации о ценах сделок, а также в трудностях достоверного прогнозирования доходов на долгосрочную перспективу.

К основным особенностям оценки земельных участков в Москве можно отнести следующие:

1. Полное отсутствие на протяжении многих лет предложений на продажу участков в границах Бульварного кольца, в связи с чем, при необходимости оценки таких участков, основным методом, применяемым оценщиками, является метод предполагаемого использования.

2. Большой диапазон стоимости участков, зависящий от ряда факторов, среди которых несущественное влияние оказывает состав продаваемых прав – права собственности или право долгосрочной аренды.

3. Особенностью оценки участков в Москве является то, что наилучшим использованием в подавляющем большинстве случаев является их разрешенное использование, которое не подлежит изменению, даже если другое использование способно принести максимальный доход.

4. Особенность реализации метода сравнения продаж состоит в том, что при применении этого метода необходимо детально изучить параметры продаваемых участков, в частности, местоположение и вид разрешенного использования, удаленность от остановок общественного транспорта, доступность коммуникаций, площадь.

Ниже представлены некоторые предложения по продаже прав аренды земельных участков в г. Москве, предназначенных для капитального строительства.

Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Кунцевская, Славянский бульвар. 1,47 га

июнь 2015



18 лет
20265

Продажа земельного участка земли пром. назначения	1,47 га	156 000 000 руб.	Оставить заявку
--	---------	------------------	------------------------

Добавить в блокнот

Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Кунцевская, Славянский бульвар, 15 мин тр. Предлагаем купить земельный участок в Москве, район Очаково-Матвеевское. Площадь земельного участка 1,47 га. 2-я линия, промзона. Аренда до 2018 года. Земли поселений, промышленное назначение. Есть ГПЗУ, под строительство автотранспортного предприятия (автосервис, автосалон, склад, производство и т.д). Участок свободен от строений, ровный, прямоугольной формы. Коммуникации по границе. Рядом МКАД, Кутузовский проспект, Мичуринский проспект. Купить земельный участок в Москве предлагается по цене 156 млн руб.

www.akrus.ru



В ф т в



Источник: <http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/>

Продажа прав аренды. Земельный участок СВАО, м. Отрадное, Алтуфьевское шоссе. 0,71 га (+ 0,39 га - бонус)

июнь 2015



18 лет
18493


Продажа земельного участка земли пром. назначения	0,71 га	93 000 000 руб.	Оставить заявку
--	---------	-----------------	------------------------

Добавить в блокнот

Продажа прав аренды. Земельный участок СВАО, м. Отрадное, 15 мин.пш, Алтуфьевское шоссе. Площадь 0,71 га (+ 0,39 га - бонус). Назначение - размещение складских и ремонтных помещений. Договор аренды с городом на 49 лет (с 1997 года). На территории расположены 5 ангаров, общей площадью 2600 кв.м. Капитальное одноэтажное, кирпичное строение, площадью 380 кв.м. Коммуникации. Выделенная электрическая мощность 132 кВт. Центральные: водоснабжение, канализация, отопление. Договора с Мосэнерго, Мосводоканалом. Помещения сдаются в краткосрочную аренду. Хорошие подъездные пути. Стоимость ППА - 93 000 000 рублей. Торг.

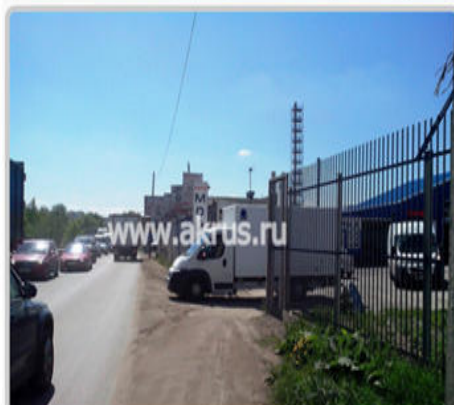
www.akrus.ru

В ф т в



Источник: <http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/>

Продажа земли ЮВАО, м. Лермонтовский Проспект, ул. Покровская. 0,85 га



№ лота 18297	Продажа земельного участка	0,85 га	115 000 000 руб.	Оставить заявку
	земля пром. назначения			

Продажа земли ЮВАО, м. Лермонтовский Проспект, 5 мин. тр. ул. Покровская. Площадь 0,85 га.

Если вас интересует покупка земельного участка в Москве, на продажу предлагается земельный участок площадью 0,85 га промышленного назначения на Юго-Востоке Москвы. Земельный участок расположен в 6,5 км от МКАД по новой дороге на Кожухово и Некрасовку. Покупка этого земельного участка интересна тем, что его можно рассматривать для ведения уже готового бизнеса. На территории земельного участка возведено 7 строений общей площадью 2700 кв.м: 936 кв.м (h 6 м), 448 кв.м (h 5 м), 108 кв.м (h 2,5 м), 312 кв.м (h 5 м), 357 кв.м (h 5,5 м), 500 кв.м (h 5,5 м)



Источник: <http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/>

Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Фили, 1-ый Силикатный проезд. 1 га



№ лота 9605	Продажа земельного участка	1 га	180 000 000 руб.	Оставить заявку
	земля пром. назначения			

Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Фили, 1-ый Силикатный проезд.

Площадь 1 га, собственность. Категория земель – земли поселений.

Разрешённое использование – под размещение производственно-складского комплекса

Участок огорожен, рельеф поверхности ровный, бетонированный. Несколько въездов.

Все коммуникации на участке: свет, вода, канализация. Прямые договора с городом.

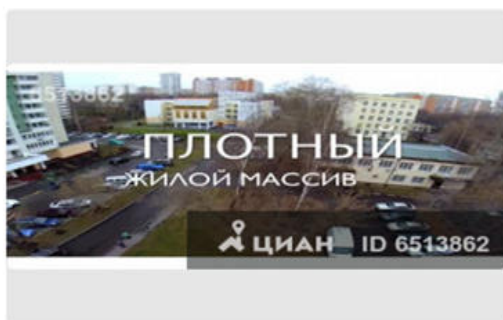
В 2015 году рядом планируется открытие новой станции метро.

Идеально подходит под размещение автостоянки, автосервиса, автосалона, склада, площадки под складирование различных материалов, строительство склада.

Стоимость ППА - 180 000 000 рублей.

Источник: <http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/>

Продаю участок, Москва, м. Бабушкинская, проезд Шокальского, 9



20 000 000 руб.

м. Бабушкинская , 12 мин. пешком

подписаться на похожие

следить за ценой

Добрый день! Предлагаем вашему вниманию продажу земельного участка под капитальное строительство спорт клуба в густонаселенном районе г. Москвы (м. Бабушкинская, м. Медведково, пр. Шокальского, вл.9).

Описание:

Договор аренды от 2015г. Общая площадь по ГПЗУ - 2 540 кв.м, площадь земельного участка 0,2 га, форма участка правильная. Назначение : спорт клуб, Физкультурно - Оздоровительный Комплекс, 4 этажа, 1 подземный этаж. На период строительства аренда земли составляет 6 907 000 рублей в год. После постройки здания, получения свидетельства о собственности и ввода в эксплуатацию аренда земли будет составлять 1,5 процента от кадастровой стоимости. Аренда земли после получения свидетельства о собственности будет составлять менее 500 000 рублей в

Источник: <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-shokalskogo-proezd-111271751/>

Продаю участок, Москва, Машкинское шоссе  [показать на карте](#)



70 000 000 руб.

 Ленинградское ш. , 3 км.

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

СРОЧНАЯ продажа участка для капитального строительства с ГПЗУ. Москва, Машкинское ш., вл. 2, участок , предоставленный в пользование на условиях аренды. Договор сроком до 01 ноября 2055 (на 49 лет), назначение - строительство офисно-складского комплекса, 0,7 Га, коммуникации (точки подключения - свет, газ, слив рядом), удобный подъезд, напротив через дорогу Ашан и Мега, развязка Новокуркинское ш., Машкинское ш., Ленинградское ш. Категория земли поселений.ТОРГ

▼ [ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ](#)

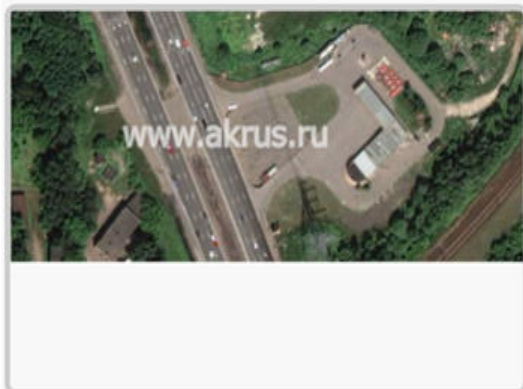
.7 га площадь

инвестпроект назначение

Дата публикации июнь 2015г.

Источник: <http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-mashkinskoe-shosse-114975240/>

Продажа земли ЮАО, м. Аннино, Варшавское шоссе. 1,17 га



№ лота 16612	Продажа земельного участка земля пром. назначения	1,17 га	155 000 000 руб.	Оставить заявку
 Добавить в блокнот				

Продажа земли ЮАО, м. Аннино, 5 мин.тр. Варшавское шоссе; 600 м от МКАД

Площадь 1,17 га. 1-я линия. Земельный участок промышленного назначения.

Участок прилегает к скоростной дороге имеет въезд и выезд.

Коммуникации: электричество, скважина, газовая котельная.

Участок оформлен в собственность. На участке есть строения.

Стоимость - 155 000 000 рублей.



Июн. 2015

Источник: <http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/>

Средняя цена 1 кв. метра площади земельного участка для капитального строительства, рассчитанная Оценщиком по результатам анализа рынка, составляет 12600 руб., диапазон цен от 10 тыс. руб. до 20 тыс. руб. за квадратный метр.

3.3.5. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ОКАЗЫВАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.07.2007 г., № 254 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта 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.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

К ценообразующим факторам относятся:

❖ Имущественные права (передаваемые права)/ограничения (обременения) права

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на земельный участок. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя. Отношение цен земельных участков под аналогичное использование на правах долгосрочной аренды к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности находится в диапазоне 0,85-0,87.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Отношение цен земельных участков под производственно-складское использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,85	0,87	176
Отношение цен земельных участков под офисное использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,85	0,84	0,87	177
Отношение цен земельных участков под торговое использование, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,86	0,84	0,87	177
Отношение цен земельных участков под придорожный сервис, передаваемых на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности	0,87	0,85	0,88	171

Источник информации: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2012

❖ Изменение цен во времени (дата предложения)

При сравнении продажи объектов во времени может наблюдаться изменение цен предложения в результате сезонных, циклических и экономических колебаний. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

❖ Условия продажи (скидка на торг)

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем

доступной информации. По данным профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (источник <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/87-skidki-na-ceny-zemelnyh-uchastkov-proizvodstvenno-skladskogo-naznacheniya-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>) скидка на торг при продаже земельных участков в на дату оценки составляет в среднем 11,98 %.

Скидки на цены земельных участков производственно-складского назначения (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	11.69	10 — 11	138
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	14.11	10 — 11	17
2 квартал 2015 года	11.98	8 — 10	32
1 квартал 2015 года	9.35	8 — 10	17
4 квартал 2014 года	10.85	7 — 12	23
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	11.96	10 — 12	42

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Издание третье актуализированное и расширенное. — Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.) скидка на торг в сегменте низкокласных производственно-складских объектов находится в интервале от 10 до 12%.

6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

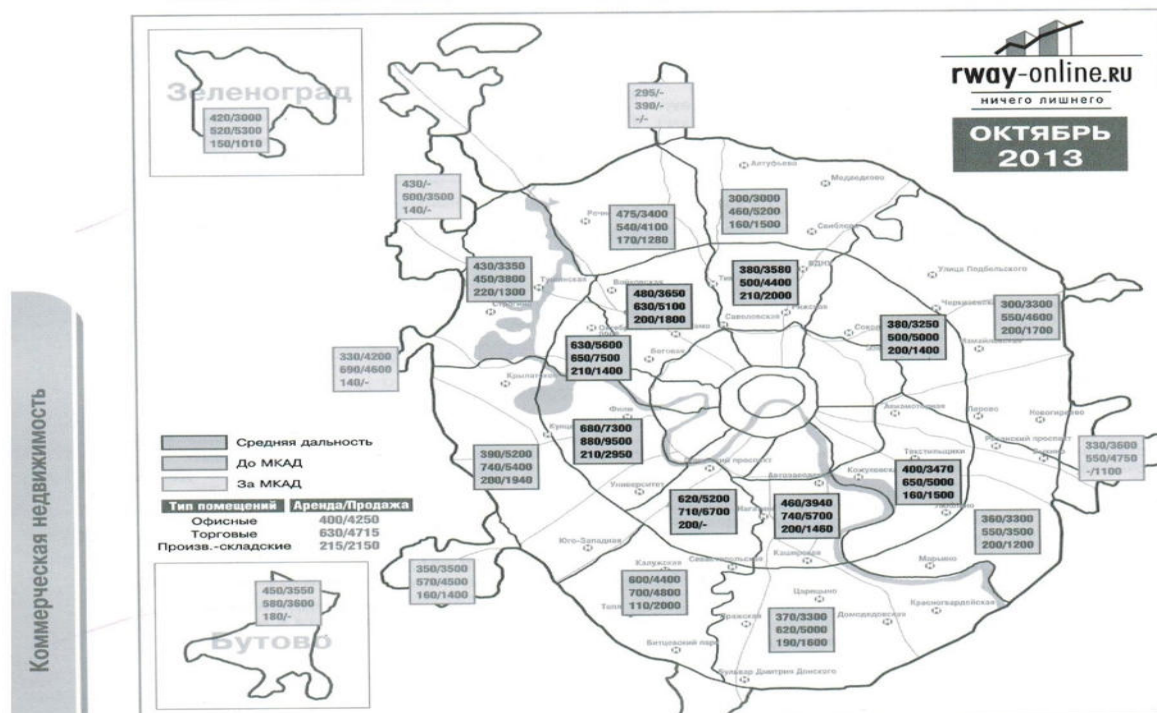
Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%

❖ Назначение/текущее использование

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости. С законодательной точки зрения не каждый сегмент рынка может быть без особых трудностей переведен из одного назначения в другое, этому должны способствовать такие параметры как: локальная среда, количественные и качественные характеристики и пр. В рамках одного сегмента рынка цена, как правило, колеблется в одном ценовом диапазоне.

❖ Местоположение

Местоположение объекта оказывает важную роль при формировании цены на рынке земельных участков и нежилых помещений. Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Фактор местоположения характеризуется удаленностью объекта от центров деловой и торговой активности, близостью к социально-значимым объектам, объектам общественного отдыха и развлечений, определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к остановкам общественного транспорта, станциям метро, удаленностью и направлением от МКАД, в зависимости от назначения земельного участка. Для производственно-складских помещений решающее значение имеет удобное расположение относительно основных транспортных магистралей. Соотношение цен аренды и продажи помещений различного назначения в г. Москве в зависимости от местоположения (округа) представлено на схеме:



❖ **Площадь объекта**

Данная корректировка применяется для учета разницы в размерах общей площади объектов оценки. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта, тем меньше его удельная цена (руб./м²) и этот объект менее ликвиден.

Ниже представлена зависимость цены на земельные участки от размера участка.

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78

❖ **Обеспеченность коммуникациями**

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, состав коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. В результате анализа предложений на рынке земельных участков под объекты

⁸ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

промышленного назначения, а также рынка складских помещений установлено, что для складских помещений фактором, оказывающим значительное влияние на стоимость, являются наличие или отсутствие отопления. Далее в таблице приведены значения влияния наличия коммуникаций у объекта недвижимости на рыночную стоимость. Величина принимаемого показателя формируется исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемого объекта, степени доступа к тем или иным коммуникациям.

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Источник – «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Издание третье актуализированное и расширенное. — Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014).

Ниже приводим данные Центра экономического анализа и экспертизы (<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>) о влиянии отличий в коммуникациях на стоимость земельных участков:

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций

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

1. Транспортные подъездные пути – 5-15%
2. Электроэнергия – 10-20%
3. Газоснабжение – 10-25%
4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

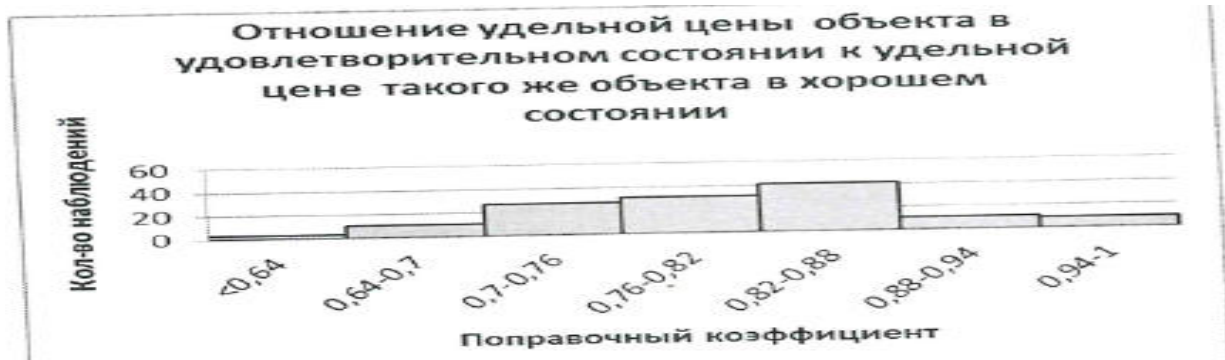
❖ Состояние отделки

Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Чем лучше состояние объекта, тем выше его стоимость.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., 2014.) разница в ценах помещений в удовлетворительном состоянии и помещений, требующих капитального ремонта, находится в интервале от 24 до 28%

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена	
	Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72 - 0,76



❖ Доступность коммуникаций на земельном участке

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, доступность коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости. Величина принимаемого показателя формируется исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемого объекта, степени доступа к тем или иным коммуникациям.

Состав коммуникаций увеличивает стоимость земельного участка. Например, наличие электричества на земельном участке повышает стоимость участка на 16%, водоснабжение – 17% (Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М. Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014, стр. 181.).

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе

оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их финансовой реализуемости;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

В требованиях к Отчету, изложенных в ФСО № 3, отсутствует указание на необходимость наличия в Отчете соответствующего раздела, поэтому в настоящем разделе мы проводим качественный анализ НЭИ, без проведения расчетов.

Способ наилучшего использования недвижимости может достигаться либо на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрение участка как свободного. Исходя из этого Оценщик применяет при анализе наилучшего использования недвижимости два приема:

- наилучшего использования земельного участка как незастроенного;
- наилучшего использования земельного участка как застроенного.

Определение наилучшего использования земельного участка как условно свободного (незастроенного) базируется на допущении, что участок не имеет улучшений либо может быть освобожден от них.

Вариант использования незастроенного участка имеет две разновидности:

1. Использование участка земли без улучшений для продажи инвестору под реализацию инвестиционного проекта.

2. Застройка земельного участка зданиями или сооружениями, в том числе:

- застройка без промежуточного использования, если рассматривается вариант нового использования, принимаемый рынком на дату анализа;
- застройка с промежуточным использованием предполагает временное сохранение существующего варианта использования, до того момента как новый вариант будет востребован рынком, исходя из прогноза рыночной ситуации;
- разделение или объединение земельного участка для достижения наиболее эффективного использования;
- застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Анализ наилучшего использования земельного участка как незастроенного

Законодательно разрешенное использование

При осуществлении анализа законодательно разрешенного использования Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования.

Согласно документам Заказчика, земельный участок предоставляется исключительно для эксплуатации временных сооружений. Разрешение на другие варианты использования земельного участка, в том числе капитальное строительство, отсутствует. Следовательно, законодательно разрешенным и единственно возможным вариантом использования оцениваемых прав аренды земельного участка и нежилого здания является текущее использование: для эксплуатации временных сооружений – складского помещения.

Вывод: наиболее эффективным использованием прав аренды земельного участка и нежилого здания является текущее использование для эксплуатации складских помещений.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости. Ниже приведено краткое описание подходов и методов и обоснование их применения

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод его владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с эксплуатацией объекта оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Для пересчета будущих доходов в настоящую стоимость применяют два метода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Данный метод определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Данный метод определяет стоимость объекта как текущую стоимость ожидаемых денежных потоков на основе ставки дисконта.

Согласно контракту на хозяйственное ведение оцениваемое имущество предназначено для использования под административное помещение (прорабская), выделить из общего дохода предприятия часть дохода, приходящегося на оцениваемую недвижимость достаточно проблематично. Тем не менее, существует рынок аренды административной и производственно-складской недвижимости, а также недвижимости свободного назначения, который позволяет спрогнозировать доход от коммерческой эксплуатации (сдача в аренду) оцениваемого здания. Соответственно применение доходного подхода в отношении здания возможно и целесообразно.

Учитывая неравномерные темпы роста основных макроэкономических показателей влияющих на изменение отдельных статей доходов и расходов в рамках расчета денежного потока от коммерческой эксплуатации, Оценщик принял решение о применении метода дисконтирования денежных потоков.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка (права пользования) земли как свободного и стоимости строительства улучшений с учетом износа

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

Существующая справочно-методическая литература позволяет с достаточной степенью достоверности рассчитать затраты на замещение зданий и сооружений.

Однако существует ряд сложностей в использовании затратного подхода – так основными проблемными областями данного подхода являются определение косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений), каждая из которых может существенным образом повлиять на итоговый результат.

Сравнительный подход

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. Сравнительный подход при расчете стоимости имущества основан на сравнительном анализе цен продажи и предложения объектов-аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым имуществом (объектом оценки).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики. К количественным методикам обычно относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ (многомерный регрессионный анализ, методы сечений (стратификации));
- анализ тенденций;

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- методы экспертных оценок, включая анализ иерархий;

Объем сделок и предложений по сопоставимым объектам - аналогам позволяют реализовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж. Метод основывается на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым объектом-аналогом, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 м².стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}},$$

где: V - рыночная стоимость объекта оценки;

S -площадь объекта (м²);

V_{скорр} - скорректированная стоимость 1 м² объекта.

6.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно критериям выбора объектов-аналогов, для расчета стоимости оцениваемого здания методом сравнения продаж Оценщиком были выбраны 3 объекта складского и свободного назначения. В описании объектов оценки отсутствует информация о размере земельных участков, на которых они расположены. К стоимости предложения объектов-аналогов оценщиком применены следующие поправки:

Корректировка на состав передаваемых прав на объекты

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

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают право собственности на объект недвижимости.

Корректировка условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Поскольку нами сравниваются условия предполагаемых сделок, условия финансирования принимаются равными, корректировка не применяется.

Корректировка на уторговывание

По мнению Оценщика, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов (по данным риэлтерских агентств реальная цена продажи коммерческой недвижимости может отличаться от цены предложения от 1% до 15% в меньшую сторону). Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., Издание третье актуализированное и расширенное. — Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.) скидка на торг в сегменте низкокласных производственно-складских объектов находятся в интервале от 10 до 12%.

6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%

Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости (гл. 3 Отчета) для расчетов принято среднее значение -11%.

Корректировка на время продажи

Поправка учитывает изменение рыночных условий с течением времени. Так как объекты-аналоги выставлены на рынке на дату соответствующую дате оценки, указанная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги расположены в зоне в пешей доступности от станций метро, в непосредственной близости от основных транспортных магистралей. Объект-аналог № 1 расположен на проспекте Вернадского, в одном административном округе с оцениваемым объектом, корректировка не применялась. Объект-аналог № 2 расположен рядом с м. Бульвар Дмитрия Донского. Согласно Базовым показателям рынка недвижимости, приведенным в главе «Анализ рынка» настоящего отчета, разница в процентах цен предложений складской недвижимости в районе расположения объекта оценки (м. Университет) и объекта-аналога № 2 (м. Бульвар Дмитрия Донского) составляет 46% ($100 - ((1600/2950) * 100) = 46$). К объекту-аналогу № 2 применена соответствующая повышающая корректировка. Объект-аналог № 3 расположен в районе м. Октябрьское поле. Повышающая корректировка 53% рассчитана исходя из соотношения цен предложений в соответствующих районах ($100 - (1400/2950) * 100 = 53$).

Корректировка на наличие коммуникаций

Отсутствие центральной или местной системы отопления приводит к снижению ценности объекта складского назначения. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. Оцениваемый объект не отапливается, отсутствуют водоснабжение и электричество. У объектов-аналогов № 1 и № 3 имеются все коммуникации, у объекта-аналога № 2 – отопление отсутствует.

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

На основе данных «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., 2014.) поправочный коэффициент на наличие отопления в помещениях складского назначения находится в интервале от 0,73 до 0,75. Для расчетов принято среднее значение 0,74 (-26%).

Корректировка на состояние отделки

Объекты-аналоги № 1, 2 и 3 позиционируются как помещения с удовлетворительной отделкой. Оцениваемый объект нуждается в капитальном ремонте. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., 2014.), среднее значение корректирующего коэффициента равно 0,74. Оценщиком принята соответствующая корректировка -26%

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - нежилого здания методом сравнения продаж представлен в таблице 1⁹.

Характеристики	Ед.изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	Москва, проспект Вернадского, 10А	Москва, 1-я Мелитопольская улица	Москва, улица Рогова, 24
Площадь объекта	м ²	137.2	65	200	160
Цена предложения, с НДС	руб.		1300000	4000000	2400000
Цена предложения	руб./м ²		20000.00	20000.00	15000.00
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на передаваемые права	руб./м ²		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		20000.00	20000.00	15000.00
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на условия финансирования	руб.		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена	руб./м ²		20000.00	20000.00	15000.00
Условия сделки		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание	%		-11.00%	-11.00%	-11.00%
Корректировка на уторговывание	руб./м ²		-2200.00	-2200.00	-1650.00
Скорректированная цена	руб./м ²		17800.00	17800.00	13350.00
Время продажи			июн.15	июн.15	июн.15
Корректировка на время продажи	%		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на время продажи	руб./м ²		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена	руб./м ²		17800.00	17800.00	13350.00

⁹ Информация по примененным аналогам продаж приведена в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на местоположение	%		0.00%	46.00%	53.00%
Корректировка на местоположение	руб./м ²		0	8188.00	7075.50
Скорректированная цена	руб./м ²		17800.00	25988.00	20425.50
Наличие коммуникаций		отсутствует водоснабжение, отопление	все коммуникации	отсутствует отопление	все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций	%		-26.00%	0.00%	-26.00%
Корректировка на наличие коммуникаций	руб./м ²		-4628.00	0	-5310.63
Скорректированная цена	руб./м ²		13172	25988	15115
Состояние отделки		требует кап. ремонта	удовлетв	удовлетв	удовлетв
Корректировка на состояние отделки	%		-26.00%	-26.00%	-26.00%
Корректировка на состояние отделки	руб./м ²		-3424.72	-6756.88	-3929.87
Скорректированная цена	руб./м ²		9747.28	19231.12	11185.00
Суммарное количество корректировок			3	3	4
1/K _i			0.3333	0.3333	0.2500
Сумма (1/K _i)			0.9167	0.9167	0.9167
Доля аналога D _i			0.3636	0.3636	0.2727
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./кв.м.			3544	6993	3051
Рыночная стоимость 1 кв. м. с учетом округления, руб.					13588
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС					1864274

Доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости рассчитана по формуле:

$$D_i = \frac{1}{\sum_{K_i} 1/K_i}$$

где

K_i - количество корректировок.

Значение рыночной стоимости 1 м² объекта недвижимости определена как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Полученное значение стоимости квадратного метра – 13588 руб. входит интервал среднерыночных значений, приведенный в главе «Анализ рынка» настоящего Отчета, нижняя граница которого составила 13 тыс. руб. Следовательно, полученное значение можно считать достоверным.

Приведенные исследования и расчеты позволяют заключить, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом на дату оценки, составляет округленно:

1 864 274

**(Один миллион восемьсот шестьдесят четыре тысячи двести семьдесят четыре) руб.,
с учетом НДС**

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

7.1. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма: стоимости (права пользования) земельного участка и стоимости нового строительства (затраты на воспроизводство или замещение) улучшений с учетом накопленного износа. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом реализуется в следующей последовательности:

- Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка;
- Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки на дату оценки;
- Оценка величины общего накопленного износа объекта оценки;
- Расчет стоимости объекта оценки путем сложения рыночной стоимости земельного участка и затрат на воспроизводство/замещение за минусом накопленного износа.

7.2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом участок земли рассматривается как свободный в предположении его наиболее эффективного использования. При отсутствии полных прав собственности на землю определяется стоимость фактического набора прав на земельный участок.

В настоящее время права на оцениваемый земельный участок не оформлены, по условиям действующего законодательства земельный участок должен быть оформлен в право аренды или выкуплен в собственность. Текущая практика показывает, что предприятия традиционно оформляют право аренды.

Ниже Оценщик сделал допущение, что на рассматриваемый земельный участок будет оформлено право долгосрочной аренды.

Оценка прав аренды земельного участка производилась в соответствии Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. № 1102-р).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, ожидания:

- Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
- Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права аренды за определенный период времени при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка (принцип ожидания).
- Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования арендатором земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости права аренды земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Рыночная стоимость права аренды земельного участка зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Затратный подход к оценке земельного участка, свободного от улучшений, не применяется, так как земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял. Таким образом, затратный подход можно применять только при определении совокупной оценки стоимости земельного участка с его улучшениями. В связи с этим затратный подход для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка в данном отчете не рассматривался.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы от использования земельного участка, которые он способен приносить, а также связанные с этим расходы. Например, отсутствует действующий договор аренды земельного участка.

Доходный подход для оценки земельного участка не применялся.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части

расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Как правило, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

7.2.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Метод сравнения продаж

Данный метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями и (или) сооружениями так и для земельных участков не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, но при условии наличия информации о ценах сделок с земельными участками, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный метод является приоритетным при расчете стоимости земельного участка, но для его использования обязательно необходимо наличие развитого рынка продаж прав (собственности или аренды) на земельные участки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

После проведения анализа рынка земельных участков Оценщик счел возможным выделить следующие основные ценообразующие параметры:

- Качество прав (обременение, права на земельный участок);
- Условия финансирования;
- Условия сделки (изменение цен во времени, отличие цены от предложения (торг));
- Категория земельного участка, вид разрешенного использования;
- Местоположение(удаленность от основных транспортных магистралей);
- Физические характеристики (площадь);
- Дополнительные характеристики (инженерные коммуникации).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Характеристики сравниваемых земельных участков:

№ п/п	Размер участка (кв.м.)	Время продажи прав аренды	Особые условия	Местоположение	Вид разрешенного использования
1	10 000	Июль 2015г.	Отсутствуют	г. Москва, 1-ый Силикатный проезд	Размещение производственно-складского комплекса
2	7100	Июль 2015г.	Отсутствуют	г. Москва, Алтуфьевское шоссе	Размещение складских и ремонтных помещений
3	3000	Июнь 2015г.	Отсутствуют	г. Москва, ул. Шоссейная	Для целей эксплуатации зданий под складские цели и мастерские

Выбор метода оценки и обоснование использованных величин

Наименование	Метод/величина	Комментарии
Метод оценки	Метод сравнения продаж $C_{\text{ж}} = \sum_{i=1}^k W_i * C_{oi}$ $C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$	С _ж - рыночная стоимость земельного участка методом сравнения продаж Количество аналогов: 3 С _{oi} - оценка стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога W _i - вклад i-го аналога в стоимость Объекта аналога, сумма вкладов равна 1. C _i - Цена i-го аналога; ΔC _{ij} - значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору. Метод наиболее применим, если рынок активен. Так как на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений, Оценщик принял решение о применении метода сравнения продаж (предложений).
Используемые качественно-количественные	Наличие НДС	Передача имущественных прав, связанных с заключением договора аренды, а также передача арендных прав третьему лицу в силу пп. 1 п. 1 ст. 146, п. 5 ст. 155 НК РФ облагается

характеристики и оценочные критерии (корректировки)		НДС.																																			
	Состав прав на передаваемый участок	Состав передаваемых прав на земельный участок у Объекта оценки и объектов- аналогов сопоставимы, соответственно по данному элементу сравнения поправки не производились.																																			
	Условия финансирования	Условия финансирования Объекта оценки и объектов - аналогов сопоставимы, по данному элементу сравнения поправки не производились.																																			
	Условия сделки (поправка на торг)	<p>Применяется ко всем объектам-аналогам, которые предлагаются к продаже на дату оценки и момент проведения работ. Скидка для расчетов принята в размере 11,96%. Источник: Профессиональная сеть «Оценщики и эксперты», http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/87-skidki-na-ceny-zemelnyh-uchastkov-proizvodstvenno-skladskogo-naznacheniya-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1</p> <p>Скидки на цены земельных участков производственно-складского назначения (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды</td> <td>11.69</td> <td>10 — 11</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>4 квартал 2015 года</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3 квартал 2015 года</td> <td>14.11</td> <td>10 — 11</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>2 квартал 2015 года</td> <td>11.98</td> <td>8 — 10</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>1 квартал 2015 года</td> <td>9.35</td> <td>8 — 10</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>4 квартал 2014 года</td> <td>10.85</td> <td>7 — 12</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>3 квартал 2014 года</td> <td colspan="3">Недостаточно данных для отображения результатов за период</td> </tr> <tr> <td>2 квартал 2014 года</td> <td>11.96</td> <td>10 — 12</td> <td>42</td> </tr> </tbody> </table>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды	11.69	10 — 11	138	4 квартал 2015 года	-	-	0	3 квартал 2015 года	14.11	10 — 11	17	2 квартал 2015 года	11.98	8 — 10	32	1 квартал 2015 года	9.35	8 — 10	17	4 квартал 2014 года	10.85	7 — 12	23	3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период			2 квартал 2014 года	11.96	10 — 12
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок																																		
Все периоды	11.69	10 — 11	138																																		
4 квартал 2015 года	-	-	0																																		
3 квартал 2015 года	14.11	10 — 11	17																																		
2 квартал 2015 года	11.98	8 — 10	32																																		
1 квартал 2015 года	9.35	8 — 10	17																																		
4 квартал 2014 года	10.85	7 — 12	23																																		
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период																																				
2 квартал 2014 года	11.96	10 — 12	42																																		
Время продажи	Все объекты-аналоги выставлены на продажу в период, соответствующей дате оценки, поэтому проведение корректировки не требуется.																																				
Местоположение	<p>При определении поправки на местоположение учитывалось местоположение земельного участка относительно основных транспортных магистралей.</p> <p>Объекты-аналоги расположены вблизи крупных транспортных магистралей (объект-аналог № 1 имеет удобный выезд на Звенигородское ш. и третье транспортное кольцо, объект-аналог № 2 расположен непосредственно на Алтуфьевском шоссе, объект-аналог № 3 имеет выезд на третье транспортное кольцо через Волгоградский проспект). Согласно Базовым показателям рынка недвижимости, приведенным в главе «Анализ рынка» настоящего отчета, разница в процентном отношении цен предложений складской недвижимости в районе расположения объекта оценки (м. Проспект Вернадского) и объекта аналога № 1 (м. Полежаевская) составляет 52% $(100-(1400/2950)*100=52)$. К объекту-аналогу № 2 (м. Алтуфьево) также применена соответствующая повышающая корректировка 49% $(100-(1500/2950)*100=49)$. Объект-аналог № 3 расположен в районе м. Печатники. Повышающая корректировка 49% рассчитана исходя из соотношения цен предложений в соответствующих районах $(100-(1500/2950)*100=49)$.</p>																																				
Размер общей площади	Данная корректировка применяется для учета разницы в																																				

размерах общей площади. Данный элемент сравнения относится к труднопрогнозируемым ценообразующим параметрам, однозначно можно утверждать только то, что чем больше общая площадь объекта, тем меньше его удельная цена (руб./м²) и этот объект менее ликвиден. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹⁰.

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{п} = \left(\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right) \times 100 \%$$

где:

$K_{п}$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

Корректирующие коэффициенты рассчитаны относительно объектов-аналогов 1, 2 в размере 8% $((1,35/1,25-1)*100\% = 8\%)$.

Инфраструктура
(Наличие или близость инженерных сетей)

Данная поправка применяется при отличии инфраструктуры у объектов-аналогов и Объекта оценки. Размер корректировки - 10%, определен на основании данных Центра экономического анализа и экспертизы (<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>).

¹⁰ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

		<p>Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подземных коммуникаций</p> <p>Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подземных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Транспортные подземные пути – 5-15% 2. Электроэнергия – 10-20% 3. Газоснабжение – 10-25% 4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.
--	--	--

Расчет стоимости объекта оценки - права аренды земельного участка сравнительным подходом:

Таблица 2

Характеристики	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение		Право аренды земельного участка площадью 162 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	г. Москва, 1-ый Силикатный проезд	г. Москва, Алтуфьевское шоссе	г.Москва, ул.Шоссейная
Площадь объекта	м ²	162	10000	7100	3,000
Цена предложения, с НДС	руб.		180000000	93000000	53000000
Цена предложения, с НДС	руб./м ²		18000.00	13098.59	17666.67
Передаваемые права			Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права	%		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на передаваемые права	руб./м ²		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена	руб./м ²		18000.00	13098.59	17666.67
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на условия финансирования	руб./м ²		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена	руб./м ²		18000.00	13098.59	17666.67
Условия сделки (торг)		Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на уторговывание	%		-11.96%	-11.96%	-11.96%
Корректировка на уторговывание	руб./м ²		-2152.80	-1566.59	-2112.93
Скорректированная цена	руб./м ²		15847.20	11532.00	15553.73
Время продажи			июн.15	июн.15	июн.15
Корректировка на время продажи	%		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на время продажи	руб./м ²		0.00	0.00	0.00
Скорректированная цена	руб./м ²		15847.20	11532.00	15553.73

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора) в текущих ценах на дату оценки.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Согласно Стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

рыночную стоимость земельного участка;

восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;

величину накопленного совокупного износа объекта;

рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Общая формула затратного метода:

$$C_{затр} = C_{зу} + (C_{нс} - Из)$$

где: $C_{затр}$ – стоимость объекта оценки, найденная затратным методом;

$C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$C_{нс}$ – восстановительная стоимость (стоимость нового строительства);

Из - износ – количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения.

Определение восстановительной стоимости нежилого здания

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого сооружения с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства на этом же участке современного сооружения эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения осуществляется;

методом сравнительной единицы;

методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);

базисно-индексным способом оценки.

Для оценки восстановительной стоимости объектов оценки нами применялся базисно-индексный способ оценки.

Последовательность определения восстановительной стоимости:

1. Устанавливается строительный объем оцениваемого здания.

2. Из соответствующего сборника УПВС выбирается аналог оцениваемому объекту.

3. Определяется стоимость 1 м³ строительного объема с учетом строительного объема оцениваемого здания.

4. Проводятся корректировки, приводящие качественные характеристики аналога к качественным характеристикам оцениваемого здания, количественно выражающиеся в изменении первоначальной величины определённых параметров.

При определении полной восстановительной стоимости зданий были использованы стоимостные показатели в уровне сметных цен 1984 года на весь строительный объем объекта, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

Формула расчета восстановительной стоимости или стоимости строительства базисно-индексным способом следующая:

$$СС = С_{\text{смет.}} \times И_{69-1984} \times И_{84-1991} \times И_{91-2015} + ПП + НДС,$$

где: $С_{\text{смет.}}$ – стоимость строительства строительного объема в ценах 1969 года;

$И_{69-1984}$ – индекс удорожания капиталовложений в строительстве по сравнению с уровнем цен 1969 года к уровню цен 1984 г. (значение 1,18 согласно Постановлению Госстроя СССР от 11.05.83 n 94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительного-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений».

Территориальный коэффициент перехода от сметных цен 1969 года к ценам 1984 года для Москвы = 0,93;

$И_{84-1991}$ – индекс удорожания капиталовложений в строительстве по сравнению с уровнем цен 1984 года к уровню цен 1991 г. (значение 1,58 согласно письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительного-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве».

Территориальный коэффициент перехода от сметных цен 1984 года к ценам 1991 года для Москвы = 1,01;

$И_{91-2015}$ – индекс изменения стоимости строительного-монтажных работ (по отношению к базовым ценам по состоянию на 1 января 1991 года) к дате оценки, составил 42,91 (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39473/).

$ПП$ – норма прибыли застройщика. Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Требуемый уровень дохода для таких фирм составляет 7 - 20 % затрат на строительство (Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. 2010г.).

Интервал значений коллективной экспертной оценки величины прибыли предпринимателя

Таблица 3

Показатель	Мин. значение	Макс. значение
Прибыль предпринимателя при приобретении офисно-торговых объектов (с целью получения рентного дохода) в год	15%	20%
Прибыль предпринимателя при приобретении складских объектов (с целью получения рентного дохода) в год	10%	15%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера) в год	20%	25%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера) в год	20%	25%
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство складских объектов (прибыль девелопера) в год	20%	25%

В расчете использовалась норма прибыли застройщика $Нп = 20\%$, как наиболее типичная в настоящих условиях.

Расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости представлен далее в таблице 3.

Расчет восстановительной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование	Литер	Строительный объем руб.	№ сборника, таблицы по УПВС,	Затраты на воспроизводство улучшений за 1 м3 здания (по УПВС, с учетом климатического района), руб./1 м3 (21,3*1,09)	Сметная стоимость строительно-монтажных работ по проекту в ценах 1969г.(руб.)	Индекс изменения стоимости СМР с 1969г. по 1984 г. с учетом территориального коэффициента	Индекс изменения стоимости СМР с 1984г. по 1991г. с учетом территориального коэффициента	Индекс изменения стоимости СМР с 1991г. по 2015г.	Сметная стоимость строительно-монтажных работ по в ценах 2015г. руб.	Прибыль застройщика (20,%) руб.	Сметная стоимость строительно-монтажных работ по в ценах 2015г. , с учетом прибыли предпринимателя, руб.	НДС (18%), руб.	Восстановительная стоимость на дату оценки руб.
1	Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1		411,48	УПВС №18, таб. 39	23,217	9 553	1,097	1,60	42,91	719 490	143 898	863 388	155 410	1 018 798
	ИТОГО		411,48			9 553				719 490	143 898	863 388	155 410	1 018 798

Оценка накопленного износа объекта оценки – нежилого здания

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Аккумулятивный износ - это уменьшение воспроизводящей или заменяющей стоимости объекта, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников. Эту интерпретацию понятия износа можно применить в данном отчете, как наиболее приемлемую.

Аккумулятивный (накопленный) износ может быть определен несколькими методами, такими как:

- **Метод разбивки**, заключающийся в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят: *исправимый и неисправимый физический износ, исправимый и неисправимый функциональный износ, внешний износ*. Этот метод не используется в данном отчете, поскольку он эффективен при большом возрасте объекта.

- **Метод сравнения продаж**, при котором величина аккумулятивного износа определяется как разница между стоимостью производства нового объекта и стоимостью данного объекта на дату оценки. Необходимое условие применения указанного метода - наличие достоверных данных о продажах аналогичных объектов. Такими данными оценщик не располагает, так как рынка продаж подобной недвижимости в регионе нет.

- **Модифицированный метод экономической жизни**, который базируется на *методе экономического возраста*, и учитывающий устранимый физический и функциональный износ.

- **Метод экономического возраста** базируется на определении накопленного износа исходя из величины общей экономической жизни и эффективного возраста объекта.

В данном отчете для оценки накопленного износа использовался метод разбивки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, коррозии, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д.

Величина физического износа определялась на основании:

- правил оценки физического износа зданий ВСН 53 - 86 (р),
- визуального осмотра.

Расчет величины физического износа производится по формуле:

$$\Phi_u'' = \sum_{i=1}^n \Phi_{K_i} l_i$$

- где Φ_u'' — физический износ здания, %;
- Φ_{K_i} — физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;
- l_i — коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости объекта;
- n — число отдельных конструкций, элементов или систем объекта.

№ п.п.	Элемент конструкции	Удельный вес элемента	Процент физ. износа	Величина износа, %
1	Фундаменты	5	60	3,0
2	Стены и перегородки	25	60	15,0
3	Перекрытия и покрытие	10	60	6,0
4	Кровля	4	60	2,4
5	Полы	16	60	9,6
6	Проемы	9	60	5,4
7	Отделочные работы	9	70	6,3
8	Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	19	70	13,3
9	Прочие работы	3	60	1,8
Итого		100		63

Расчет функционального износа (моральное устаревание)

Функциональный износ – потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Стоимостным выражением функционального износа является разница между затратами на воспроизводство и затратами на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ. В качестве стоимости строительства была определена величина затрат на воспроизводство, функциональный износ уже учтен при расчете стоимости строительства.

Определение экономического износа

Внешний (экономический) износ основных фондов проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими и политическими изменениями (например,

сокращение спроса или предложения на определенный вид продукции, ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций, изменениями в законодательстве и др.).

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой складское помещение, которое используется по своему целевому назначению, поэтому Оценщик в данном случае предполагает отсутствие внешнего износа.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания с учетом величины износа

№ п/п	Наименование объектов оценки	Затраты на воспроизводство улучшений на дату оценки, руб.	Физический износ %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ %	Сумма износа, руб.	Рыночная стоимость нежилого здания, руб., с НДС
1	Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	1 018 798	63%	0	0	63%	641 843	376 955
	ИТОГО	1 018 798					641 843	376 955

Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., с НДС (округленно)
1	Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	376955
2	Право аренды земельного участка площадью 162 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	3187074
	ИТОГО	3 564 029

Приведенные исследования и расчеты позволяют заключить, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом на дату оценки с учетом округления составляет:

3 564 029

(Три миллиона пятьсот шестьдесят четыре тысячи двадцать девять) руб., с учетом НДС.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная

стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой оценке был выбран метод прямой капитализации дохода, который включает в себя следующие этапы:

1. На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки.
3. Рассчитывается коэффициент капитализации.
2. Определяется коэффициент загрузки площадей.
3. Определяется процент операционных расходов.
4. Определяется рыночная стоимость объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Выбор метода оценки и обоснование применяемых величин

Наименование	Метод/величина	Комментарии
Используемые качественно-количественные характеристики и оценочные критерии (корректировки)	Наличие НДС	Доходы от сдачи имущества в аренду согласно НК РФ облагается НДС. Цены предложений объектов-аналогов включают НДС и операционные расходы.
	Условия сделки (поправка на торг)	Применяется ко всем объектам-аналогам, которые предлагаются к продаже на дату оценки и момент проведения работ. Размер скидки – 8% определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., 2014)
	Местоположение	Согласно Базовым показателям рынка недвижимости, приведенным в главе «Анализ рынка» настоящего отчета, разница в процентном отношении стоимости аренды складской недвижимости в районе расположения объекта оценки (м. Проспект Вернадского) и объекта аналога № 1 (м. Пражская) составляет 10% ($100 - (190/210 * 100)$). К объекту-аналогу № 1 применена соответствующая повышающая корректировка. Объект-аналог № 3 расположен в районе м. Дубровская, м. Волгоградский проспект. Повышающая корректировка 5% рассчитана исходя из соотношения цен предложений по аренде в соответствующих районах ($100 - (200/210 * 100)$).
	Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей)	Данная корректировка применяется при отличии инфраструктуры у объектов-аналогов и объекта оценки. Размер корректировки в отношении объектов-аналогов 1 и 2 (-20% (коэф. 0,80)) определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., 2014)

Таблица 6.2.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	7%	8%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8%	9%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	5%	5%	6%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	6%	7%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	6%	7%

Условия финансирования	Условия финансирования	Условия финансирования объекта оценки и объектов - аналогов сопоставимы, по данному элементу сравнения поправки не производились.											
Состояние отделки	Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А., 2014) к цене предложения объектов-аналогов 2 и 3 применена скидка в размере -26% (коэф. 0,74).	<p style="text-align: right;">Таблица 9.2.3.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование коэффициента</th> <th colspan="2">Арендная ставка</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td>0,74</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Арендная ставка		Среднее	Расширенный	Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,60			0,88
Наименование коэффициента	Арендная ставка												
	Среднее	Расширенный											
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,60											
		0,88											

Ниже представлен краткий обзор использованных прогнозов доходов, расходов, анализ коэффициента дисконтирования, а также других предположений, непосредственно связанных с доходным подходом.

Определение потенциального валового дохода

Основным способом получения ПВД оцениваемого объекта является сдача его в аренду. Для расчета используем публичную информацию о стоимости аренды в аналогичных помещениях. На основании представленных данных о планируемых доходах и применяемых на момент анализа арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Расчет ставок арендной платы объекта оценки – нежилого здания:

Таблица 4

Характеристика	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	Москва, Дорожная улица, 1	Москва, Ломоносовский проспект, 4К2	Москва, Волгоградский проспект, 32к24
Площадь	кв.м.	137,2	600	404	250
Цена предложения по аренде на 1 кв.м в год, с НДС	руб./кв.м.	-	2600	4200	4800
Корректировка на цену предложения	%	-	-8%	-8%	-8%
Корректировка на цену предложения	руб./кв.м.	-	-208	-336	-384
Цена с учетом поправки на цену	руб./кв.м.	-	2 392	3 864	4 416

предложения					
Корректировка на местоположение	%	-	0%	0%	0%
Корректировка на местоположение	руб./кв.м.	-	0	0	0
Цена с учетом корректировки на местоположение	руб./кв.м.	-	2 392	3 864	4 416
Наличие коммуникаций		отсутствует водоснабжение, отопление	все коммуникации	все коммуникации	информация отсутствует
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	%	-	-20%	-20%	0%
Корректировка на наличие коммуникаций в т.ч. Газ, вода, отопление, телефон и т.д.	руб./кв.м.	-	-478	-773	0
Цена с учетом корректировки на наличие коммуникаций	руб./кв.м.	-	1 914	3091	4 416
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия финансирования доступность, %	%		0%	0%	0%
Корректировка на условия финансирования	руб./кв.м.		0	0	0
Цена с учетом корректировки на условия финансирования	руб./кв.м.		1 914	3 091	4 416
Состояние отделки		требует кап. ремонта	инф.отсутствует	удовл	удовл
Корректировка на состояние отделки	%		0%	-26%	-26%
Корректировка на состояние отделки	руб./кв.м.		0	-804	-1 148
Цена с учетом корректировки на состояние отделки	руб./кв.м.		1 914	2 287	3 268
Корректировка на местоположение	%		10,00%	0,00%	5,00%
Корректировка на местоположение	руб./кв.м.		191	0	163
Скорректированная цена	руб./кв.м.		2 105	2 287	3 431
Средняя арендная ставка за 1кв.м. в год, руб. с НДС					2608

Анализ доходов и расходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

S - площадь, предназначенная для сдачи в аренду;

C_a - ставка арендной платы.

Действительный валовой доход (ДВД) - это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) - ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

Поправка на возможную недозагрузку площадей составит 13% («Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2014, том 2).

2.1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Активный рынок

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%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	14%	17%
4.1 Квартыры	7%	7%	8%

Определение эксплуатационных расходов и чистого эксплуатационного дохода

Эксплуатационные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Эксплуатационные и прочие расходы в соответствии с существующими тарифами составят, в среднем по рынку, порядка 16-19 % от уровня действительного валового дохода («Справочник оценщика недвижимости», Лейфер Л.А., 2014, том 2).

Оценщиком в расчетах принято значение 18%.

3.1. Процент операционных расходов. Активный рынок

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные 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%
5.1 Базы отдыха	19%	18%	21%

Определение коэффициента капитализации

Для расчета коэффициента капитализации, как правило, 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

$$R = R_f + r_a + r_i + r_u, \text{ где}$$

R_f – безрисковая ставка;

r_a – риск вложений в объект;

r_i – риск за низкую ликвидность объекта;

r_u – риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации определен с помощью изложенной методики.

При использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в облигации РФ. Таким образом, в качестве безрисковой ставки (R_f) Оценщиком принята долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на 03.07.2015 г., которая составила 10,5.¹¹

Скриншот веб-страницы ЦБ РФ с заголовком "Ставки рынка ГКО-ОФЗ". В центре экрана отображены даты "с 03.07.2015 по 03.07.2015" и кнопка "Получить". Ниже расположена таблица со следующими данными:

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
03.07.2015	11,13	10,03	10,50

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

¹¹ http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

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

Диапазон премии за риск вложения в оцениваемую недвижимость может быть в пределах от 0 до 10%. Для определения премии использован алгоритм, приведенный в следующих таблицах.

Расчет показателя специфического риска

Фактор риска Категории	Категории риска	Степень риска			Результат
		низкая	средняя	высокая	
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	0-1	1-2	2-3	0,5
Ускоренный износ здания	статичный	0-1	1-2	2-3	1
Неполучение арендных платежей	динамичный	0-1	1-2	2-3	1
Криминогенные факторы	динамичный	0-1	1-2	2-3	1
Финансовые проверки	динамичный	0-1	1-2	2-3	1
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	0-1	1-2	2-3	1
Территориальное месторасположение объекта	статичный	0-1	1-2	2-3	1
Фактическое состояние объекта	динамичный	0-1	1-2	2-3	1
Итого:					7,5
Показатель специфического риска					0,94

Расчитанная степень риска является результатом деления суммы степеней риска на количество факторов риска и составляет 0,94 ($7,5 / 8 = 0,94$). Размер премии рассчитывается по диапазонам значения премии за специфический риск, представленным ниже.

Диапазон премий за специфический риск

Расчитанное значение степени риска	Размер премии за специфический риск, %
≥ 0 , но $< 0,5$	0,00-1,75
$\geq 0,5$, но < 1	1,75-3,50
≥ 1 , но $< 1,5$	3,50-5,25
$\geq 1,5$, но < 2	5,25-7,0
≥ 2 , но $< 2,5$	7,00-8,75
$\geq 2,5$, но < 3	8,75-10,00

Расчитанное значение степени риска – 0,94 – соответствует премии за специфический риск, попадающей в интервал между 0,00-1,75%. Премия за специфический риск в оцениваемую недвижимость определена интерполяцией и составила 1%.

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков¹², срок экспозиции для коммерческой недвижимости офисного назначения составляет 1-6 месяцев. В рамках настоящего Отчета, учитывая площадь и тип объекта оценки, срок экспозиции в прогнозные и постпрогнозный периоды составит 4 месяца.

¹² <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>.

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. Расчет поправки на низкую ликвидность осуществляется

$$K_{\text{ликв}} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{\text{СР}_{\text{ЭКСП}}/12 \text{ МЕС}}}, \text{ где:}$$

по следующей формуле:

$I_{\text{БЕЗРИСК}}$ – безрисковая ставка;

$\text{СР}_{\text{ЭКСП}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Расчет корректировки на низкую ликвидность приведен в таблице ниже.

Показатель	Величина показателя
Срок экспозиции, мес.	4,00
Безрисковая ставка	10,5
Корректировка на низкую ликвидность	0,56

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%. Оцениваемые объекты являются коммерческой недвижимостью, управление которой характеризуется низким уровнем сложности управления. Для целей настоящего Отчета Оценщик считает обоснованным принять нижнюю границу данного интервала – 1%.

Расчет коэффициента капитализации, определенной методом суммирования, приведен в таблице ниже.

Наименование	Безрисковая процентная ставка i , %	Премия за специфический риск	Корректировка на низкую ликвидность	Инвестиционный менеджмент	Коэффициент капитализации, %
Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	10,5	1	0,56	1	13,06%

Т.о., коэффициент капитализации с учетом округления составит 13%

Расчет стоимости объекта оценки – нежилого здания доходным подходом представлен далее в таблице 5

Таблица 5

Наименование	Площадь, пригодная к сдаче в аренду, кв.м.	Величина годовой арендной платы, за 1м2/руб.	Потенциальный валовой доход руб., с НДС	Потери от незагрузки площадей	Действительный валовый доход, руб., с НДС	Операционные расходы, руб., с НДС	Годовой денежный поток NOI, руб., с НДС	Коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость объекта доходным подходом, руб., С НДС
Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	137,20	2 608	357 818	13%	311 302	56 034	255 268	13%	1 963 600
Итого	137,20	2 608	357 818		311 302	56 034	255 268		1 963 600

Приведенные исследования и расчеты позволяют заключить, что рыночная стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом на дату оценки, составляет, округленно:

1 963 600

(Один миллион девятьсот шестьдесят три тысячи шестьсот) руб., с учетом НДС.

9. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого в отчете объекта применены три подхода: затратный, доходный и сравнительный.

В результате выполненных расчетов разными подходами получены величины, отличающиеся друг от друга, что связано с достоверностью, объемом и качеством информации, примененной в каждом из подходов. Для выбора согласованной величины стоимости объекта использована техника средневзвешенного значения, в соответствии с которой величине, полученной в каждом из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из подходов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости. Окончательное значение итоговой оценки округляется с требуемой точностью.

Каждый из подходов к оценке стоимости имеет свои достоинства и недостатки и поэтому невозможно чисто формально отдать предпочтение какому-либо одному. Поэтому при выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы:

Подход	Достоинства	Недостатки
Затратный	Методы оценки достаточно универсальны и применимы практически к любым видам недвижимости (в том числе и специальной); С высокой степенью точности можно определить прямые затраты на строительство объекта и с достаточной степенью точности - физический износ. Может использоваться для принятия решений об экономической целесообразности строительства пристроек или реконструкции здания	Не отражает рыночной ситуации и влияния фактора спроса на оцениваемые объекты Дает оценку только с позиций интересов производителя (застройщика); Сложности в определении косвенных издержек (которые в зависимости от размера инвестиционных условий нового строительства могут колебаться от 15% до 100%), прибыли предпринимателя, определение стоимости прав на земельный участок в условиях ограниченного рынка земельных участков (в черте поселений) Трудности по выявлению и расчету функционального и внешнего износа;
Доходный	Дает оценку стоимости с позиций интересов пользователя (инвестора); Отражает перспективную ценность объекта для пользователя; Учитывает факторы эксплуатации объекта в течение срока полезного использования.	Сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости; Неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов; Экспертные суждения оценщика при определении нормы отдачи на капитал.
Сравнительный	Базируется на реальных рыночных данных; Отражает конъюнктуру рынка и сложившуюся практику операций купли продажи.	Возможно искажение ценовой информации при недостатке сравнимых объектов на открытом рынке с адекватными характеристиками, что может негативно повлиять на итоговый результат.

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учетом их преимуществ и недостатков.

Удельный вес каждого из подходов рассчитывался персонально для конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца.
- Тип, качество и обширность исходной информации.
- Способность учитывать конъюнктурные требования рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.
-

В общем случае сведение результатов производится по формуле:

$$V = \frac{V_1 Q_1 + V_2 Q_2 + V_3 Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3}$$

где: V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1 - стоимость объекта, определённая затратным методом, руб.;

V_2 - стоимость объекта, определённая методом сравнения продаж, руб.;

V_3 - стоимость объекта, определённая доходным методом, руб.;

Q_1 - средневзвешенное значение достоверности затратного метода;

Q_2 - средневзвешенное значение достоверности метода сравнения продаж;

Q_3 - средневзвешенное значение достоверности доходного метода;

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных методов оценки, а именно: доходного метода, затратного метода и метода сравнения продаж.

В данном отчете определение весовых коэффициентов Оценщик производил экспертно.

Рыночная стоимость объекта оценки – нежилого здания, полученная затратным подходом, значительно отличается от средней стоимости аналогичных объектов, представленных на рынке. В связи с чем Оценщиком при согласовании итогов оценки данному значению присвоен минимальный вес - 5 %. Наибольший удельный вес при согласовании итогов присвоен сравнительному подходу 50% - он является единственным, наиболее полно учитывающим рыночную ситуацию, представляет собой оценку, основанную на данных о ценах продаж аналогичных объектов. В силу недостатков, присущих доходному подходу (сложность и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов пользователя недвижимости, неопределенность в прогнозе цен и тарифов в связи влиянием инфляции и других внешних факторов) при согласовании ему присвоен вес 45%.

После проведенного анализа и произведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Согласование результатов и вывод итоговой стоимости объекта оценки							
Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость объектов оценки, руб. (с учетом НДС)
	Рыночная стоимость, (с учетом НДС), руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость, (с учетом НДС), руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость, (с учетом НДС), руб.	Удельный вес	
Нежилое здание площадью 137,2 кв.м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	376 955	5%	1 864 274	50%	1 963 600	45%	1 834 605
Право аренды земельного участка площадью 162 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Косыгина, д. 23, стр. 1	3 187 074	100%					3 187 074
Итого	3 564 029		1 864 274		1 963 600		5 021 700

5 021 700

(Пять миллионов двадцать одна тысяча семьсот) руб., с учетом НДС.

ИСПОЛНИТЕЛЬ РАБОТЫ

Оценщик

ООО АК «ЭйДи-Аудит»



Мейланова Ж.У.

**10. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ДОКУМЕНТОВОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве 09 ИЮЛ 2007 г.

Дата выдачи:

Документы-основания: Распоряжение № 2986-Р от 13.09.2006 г.
Контракт на право хозяйственного ведения нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы № 08-790/06 от 20.12.2006 г. с Дополнительным соглашением от 20.12.2006 г.

Субъект (субъекты) права: Государственное унитарное предприятие города Москвы "Горзеленхоз № 1"
ИНН/КПП: 7704572769/770401001
Место нахождения: г. МОСКВА, пер. ТРУБНИКОВСКИЙ, д.22, стр.1
Зарегистрировано: 03.10.2005 г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН: 1057748437372

Вид права: хозяйственное ведение

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. КОСЫГИНА, д.23, стр.1
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 137,2 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-07/057/2006-204

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 ИЮЛ 2007 года
делами зарегистрировано: 77-77-07/039/2007-342

Регистратор:  Тихонов В.В.

Серия 77 АД 375115

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Западное N 2 БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 559/5 Литер -
по состоянию на 26.05.2003 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	3102077		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	ул. Косыгина		
Дом	23	Корп.	Строение 1
Функциональное назначение	нежилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.) кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	137,2	Количество квартир	-
	-	Материал стен	деревянные
	-	Год постройки	1956
	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
	-	Подземных этажей	-
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	18,7
Площадь застройки (кв.м.)	162	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	137,2

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	137,2	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	137,2
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	137,2

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы:
18.09.2003г. N 7202370.

Начальник БТИ

Е.Л.Суркова

27.09.2006

Исполнитель

Кондакова М.М.

27.09.2006



Handwritten signature

Руководитель группы
инвентаризации зданий и сооружений
Шелелева Н.М.

Западное № 2 ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Косыгина, 23, стр.1

Помещение № I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 26.05.2003

1 Западное №2
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
1	1	кабинет	8,8	8,8					254
	1а	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	1б	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	1в	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	1г	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	1д	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	1е	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	1ж	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	1з	шкаф встроенный	0,3		0,3			учрежд.	
	2	кабинет	17,0	17,0				учрежд.	
	2а	шкаф встроенный	0,4		0,4			учрежд.	
	2б	шкаф встроенный	0,4		0,4			учрежд.	
	3	кабинет	11,8	11,8				учрежд.	
	3а	шкаф встроенный	0,4		0,4			учрежд.	
	3б	шкаф встроенный	0,4		0,4			учрежд.	
	4	кабинет	7,5	7,5				учрежд.	
	5	коридор	4,9		4,9			учрежд.	
	6	коридор	9,7		9,7			учрежд.	
	7	кабинет	8,4	8,4				учрежд.	
	8	пом. подсобное	8,4		8,4			учрежд.	
	9	служебное	29,3		29,3			учрежд.	
	10	служебное	19,3		19,3			учрежд.	
	11	коридор	5,1		5,1			учрежд.	
Итого по помещению			134,2	53,5	80,7				
----- Нежилые всего			134,2	53,5	80,7				
в т.ч. Учрежденческие			134,2	53,5	80,7				
Площадь с летними			134,2						

Помещение № II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 26.05.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
1	1	пом. подсобное	3,0		3,0				254
Итого по помещению			3,0		3,0				
----- Нежилые всего			3,0		3,0				
в т.ч. Учрежденческие			3,0		3,0				
Площадь с летними			3,0						

По адресу: ул. Косыгина, 23, стр.1

стр. 2

Итого	137,2	53,5	83,7				
----- Нежилье всего	137,2	53,5	83,7				
в т.ч. Учрежденческие	137,2	53,5	83,7				
Площадь с летними	137,2						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы:
18.09.2003г. N 7202370.

Экспликация на 2 страницах

12.10.2006 г.

Исполнитель В.В.Иванов

Хрятко А.В.

2006.3.001256

① Западное №2
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

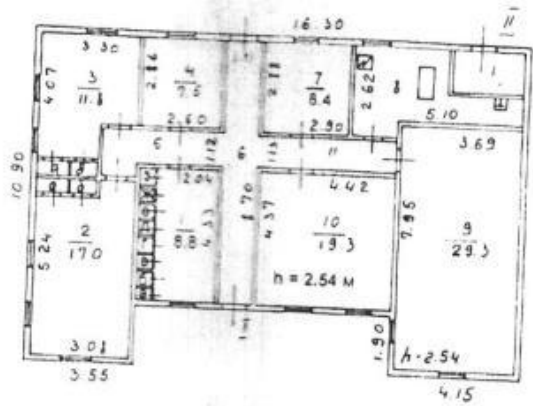
Муханбетжанова
Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Муханбетжанова Н.В.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № 1, II
ПОМЕЩ.
 КОРП. (СТР.) № 1) ДОМ № 23
 ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Косыгина
Западный административный округ г. МОСКВЫ

1 в этаж

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО В
ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



I Западное №2
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 горгоса Москвы.

2006.3.001256

Поэтажный план составлен по состоянию на
26 мая 2003 г.
 Исполнитель Хряпко А. В.
 Проверил Муханбетжанова Н. В.
11 октября 2006 г.

Масштаб 1:200

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	27.09.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		559/5			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Западный	Квартал № 559		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		ул. Косыгина			
Дом	23	Корпус	-	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	33	на	2003	Год постройки	1956
Материал стен здания	деревянные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h=2,54				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 18.09.2003г. N 7202370.

Бюро технической инвентаризации Западные N 2 БТИ

Начальник БТИ Е.Л.Суркова

"27" сентября 2006 г.



М.П.

Исполнитель Кондакова М.М. *Кондакова*

2006.3.001183

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Н Руководитель группы
инвентаризации помещений и сооружений
Кондакова Н.М.

КОПИЯ ВЕРНА



[Handwritten signature]

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО ПРОДАЖАМ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1

<http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/9605.html>

Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Фили, 1-ый Силикатный проезд, 1 га июнь 2015




№ лота 9605	Продажа земельного участка земля пром. назначения	1 га	180 000 000 руб.	Оставить заявку Добавить в блокнот
-----------------------	--	------	------------------	--

Продажа прав аренды. Земельный участок ЗАО, м. Фили, 1-ый Силикатный проезд.
Площадь 1 га, собственность. Категория земель – земли поселений.
Разрешённое использование – под размещение производственно-складского комплекса.
Участок огорожен, рельеф поверхности ровный, бетонированный. Несколько въездов.
Все коммуникации на участке: свет, вода, канализация. Прямые договора с городом.
В 2015 году рядом планируется открытие новой станции метро.
Идеально подходит под размещение автостоянки, автосервиса, автосалона, склада,
площадки под складирование различных материалов, строительство склада.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2

<http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-prom-naznacheniya/18120.html>

Продажа прав аренды. Земельный участок СВАО, м. Отрадное, Алтуфьевское шоссе. 0,71 га (+ 0,39 га - бонус) июнь 2015



№ лота 18493	Продажа земельного участка земля пром. назначения	0,71 га	93 000 000 руб.	Оставить заявку Добавить в блокнот
------------------------	--	---------	-----------------	--

Продажа прав аренды. Земельный участок СВАО, м. Отрадное, 15 мин. п.ш. Алтуфьевское шоссе.
Площадь 0,71 га (+ 0,39 га - бонус). Назначение - размещение складских и ремонтных помещений.
Договор аренды с городом на 49 лет (с 1997 года). На территории расположены 5 ангаров,
общей площадью 2600 кв.м. Капитальное одноэтажное, кирпичное строение, площадью 380 кв.м.
Коммуникации: Выделенная электрическая мощность 132 кВт. Центральные: водоснабжение,
канализация, отопление. Договора с Мосэнерго, Мосводоканалом. Помещения сдаются в
краткосрочную аренду. Хорошие подъездные пути. Стоимость ППА - 93 000 000 рублей. Торг.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3

<http://www.zemer.ru/market/commercial/22395/>

Москва город, ЮВАО, 30 сот.

Главная > Купить-Продать > Земли для бизнеса > Москва город, ЮВАО, 30 сот.

дата публикации объявления: 18.06.2015

категория: Земли для бизнеса

Площадь участка (сот): 30 сот (0.3 га)

Цена за участок (руб) **53 000 000 руб**

(743 804 usd, 684 047 eur)

Цена за сотку **1 766 667 руб**

(24 793 usd, 22 802 eur)

разместить
объявление

редактировать

характеристики

фото

на карте

Регион:	Москва город
Район:	ЮВАО
Населенный пункт:	Москва г.
Направление (шоссе):	Каширское шоссе
Удаленность (км):	0
Назначение:	Земли промышленности

Часток расположен в ЮВАО в непосредственной близости от ТТК, напротив технопарка «Москва» по адресу: г.Москва, ул.Шоссейная Долгосрочный договор аренды до 2062 года. Земли населенных пунктов, для целей эксплуатации зданий под складские цели и мастерские.

на указанном земельном участке расположены оформленные в собственность 4 объекта капитального строительства (3 ангара и контора), общей площадью 920 кв.м.

Идеально подойдет под склады, АЗС, автосервис

0094

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО ПРОДАЖАМ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4605487/>

Москва, проспект Вернадского, 10А

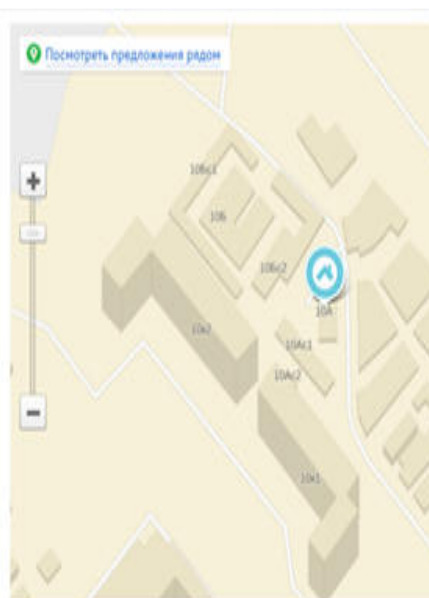
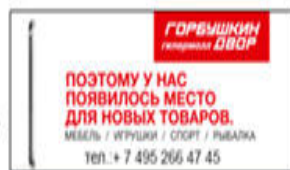
Университет 10 мин. пешком

1 300 000 руб

20 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 1
Площадь: 65,0 м²
Комнаты: 0
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: есть
Мебель: нет мебели
Телефонные линии: 0



11 Июн, 18.28

Представитель: ID:346996 Участник акции

СРОЧНО. ТОРГ. КЛЮЧИ НА РУКАХ. /Продается помещение с возможностью оформления юридического адреса/. Общая площадь 65м2. Высота 4м. Раздвижные ворота. Строение согласовано с ГСК по всем нормам законодательства. Земля в долгосрочной аренде. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, 2 охраняемых КПП, выезд строго по пропускам, собственник оплачивает обслуживание территории: чистка снега, уборка и т.д. Электричество подведено, помещение отапливается. Обращайтесь, уважаемые клиенты и коллеги. /Подойдет под склад, автосервис, гараж, интернет-магазин, производство. Земля фeralьного значения. Возможно оформление в собственность./

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2

<http://www.cian.ru/sale/commercial/5216548/>

Москва, 1-я Мелитопольская улица

М Бульвар Дмитрия Донского 10 мин. на машине

4 000 000 руб

20 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1/1

Площадь: 200,0 м²

Комнаты: 0

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

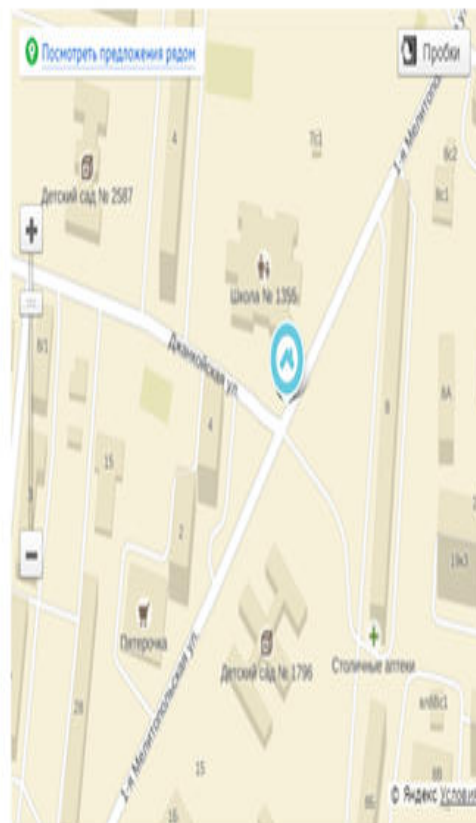
Пропускная система: нет

Представитель: **Триумф Градъ**  Участник акции

Склад в отдельном стоящем здании 100 метров эстакада на второй этаж и само помещение 100 метров. По коммуникациям электричество, отопление нет.

Телефоны: **+7 926 304-47...**

[Показать телефон](#)



20 Июнь, 10.30

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1214427/>

03 Июнь, 09.12

Москва, улица Рогова, 24

М Щукинская 15 мин. пешком

2 400 000 руб

15 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1/1

Площадь: 160,0 м²

Комнаты: 3

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

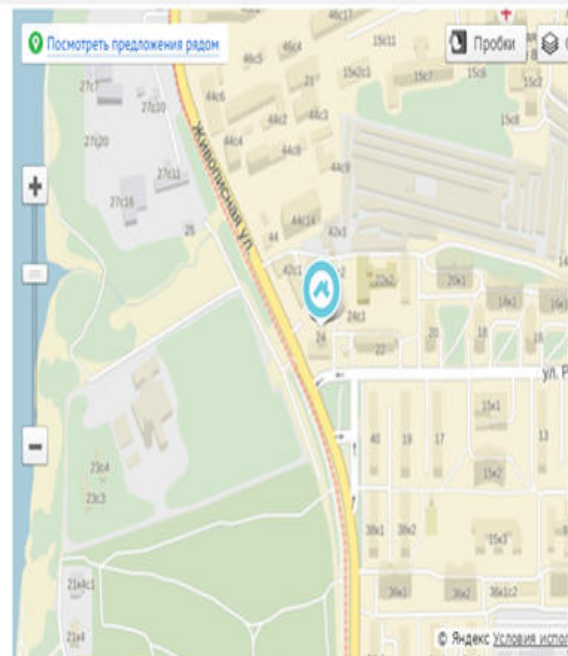
Пропускная система: есть

Мебель: нет мебели

Телефонные линии: 1

Представитель: **ИП Захаренко**

м. Щукинская, ТК Автомобилист, гараж-бокс, собственность, 160 кв.м. (фактически 240 кв.м.), подсобные помещения, яма, подъемник, вода, канализация, эл-во, охраняемая территория гаражного комплекса, возможно использование под мастерскую



ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ ЗДАНИЯ

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 1

<http://www.cian.ru/rent/commercial/7564906/>

Москва, Дорожная улица, 4
 М Юго-Западная 30 мин. на машине

130 000 руб
 2 600 руб за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	600,0 м ²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет мебели
Телефонные линии:	1

Представитель: **S-AZ** Участник акции

Лот: А31313 : Производственно-складское помещение 600 кв.м., Москва, м. Юго-Западная, Дорожная, д. 1
 Сдается в аренду производственно-складское помещение 600 м.кв, теплый и холодный, заезд евро фур

ГОРБУШКИН
 гипермаркет ДВОР

**ПОЭТОМУ У НАС
 ПОЯВИЛОСЬ МЕСТО
 ДЛЯ НОВЫХ ТОВАРОВ.**
 МЕБЕЛЬ / ИГРУШКИ / СПОРТ / РЫБАЛКА
 тел.: +7 495 266 47 45

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 2 <http://www.cian.ru/rent/commercial/7247686/>

Москва, Ломоносовский проспект, 4К2

М Университет 15 мин. пешком

141 400 руб

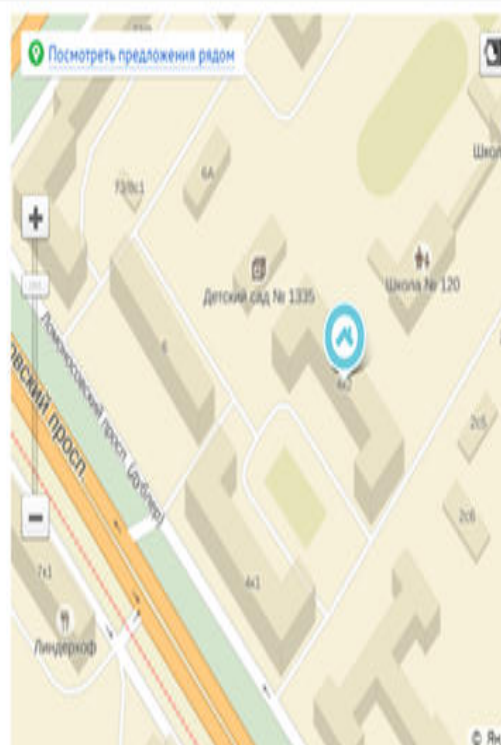
4 200 руб за м² в год, комиссия 0%

Общая информация:

Площадь:	404,0 м ²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет

Представитель: **ApartmentS** Участник акции


ПСН. Предлагается блок 404,1 кв.м., со своим с/у. В отдельно стоящем здании. Платежи по отоплению включены в арендную плату, электроэнергия по счетчику. Индексация 5% начиная со второго года аренды. Арендная ставка включает в себя НДС. Потенциальные арендаторы: Структуры ассоциированные с ОАО МИС, которые могут использовать помещения под архив; Районный ДЭЗ; Компании по хранению сезонной резины; Предприятия мелкооптовой торговли – под складские цели; Интернет-магазины – под склады и пункты самовывоза; Компании сетевого маркетинга (офис/склад); Предприятия социально-бытового назначения.



ОБЪЕКТ-АНАЛОГ 3

<http://www.cian.ru/rent/commercial/6663666/>

Москва, Волгоградский проспект, 32к24


 Волгоградский проспект 5 мин. пешком

100 000 руб

4 800 руб за м² в год, комиссия 0%

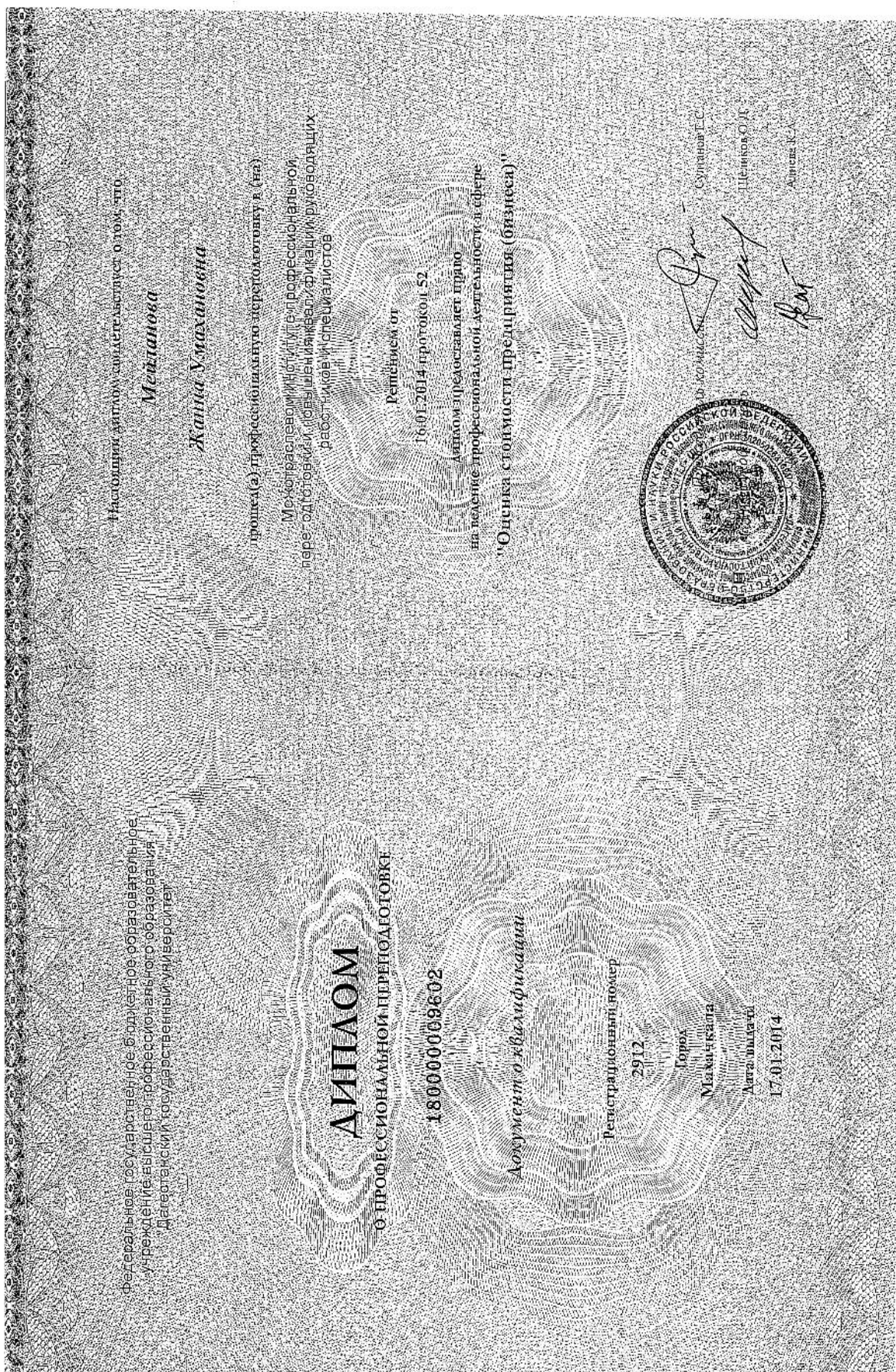
Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	250,0 м ²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	нет
Мебель:	есть мебель

Представитель: **частный маклер**  Участник акции

Предлагается помещение свободного назначения. Идеально под автосервис или склад.

ДОКУМЕНТЫ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мейланова Жанна Умахановна

(Фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8206-№ 104301, выдан 10.07.2006г.

Отделом внутренних дел Магарамкентского района Республики Дагестан

(Орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«03» октября 2014г., регистрационный № 009195

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «03» октября 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0018437 ✽

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-034284/15

«27» мая 2015 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Мейлянова Жанна Умзахановна Паспортные данные: 8206, 104301, ОВД Магарамкентского р-на Респ. Дагестан 10.07.2006г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «01» июня 2015 года по «31» мая 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 2.000.000 (Два миллиона) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.

10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 6.000 (Шесть тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок на 01.07.15 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Мейлянова Жанна Умзахановна
Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»
От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела обслуживания клиентов московских филиалов Прокорова Т.В., действующий на основании Доверенности № 3943733/315 от 19.02.2015 г.)

