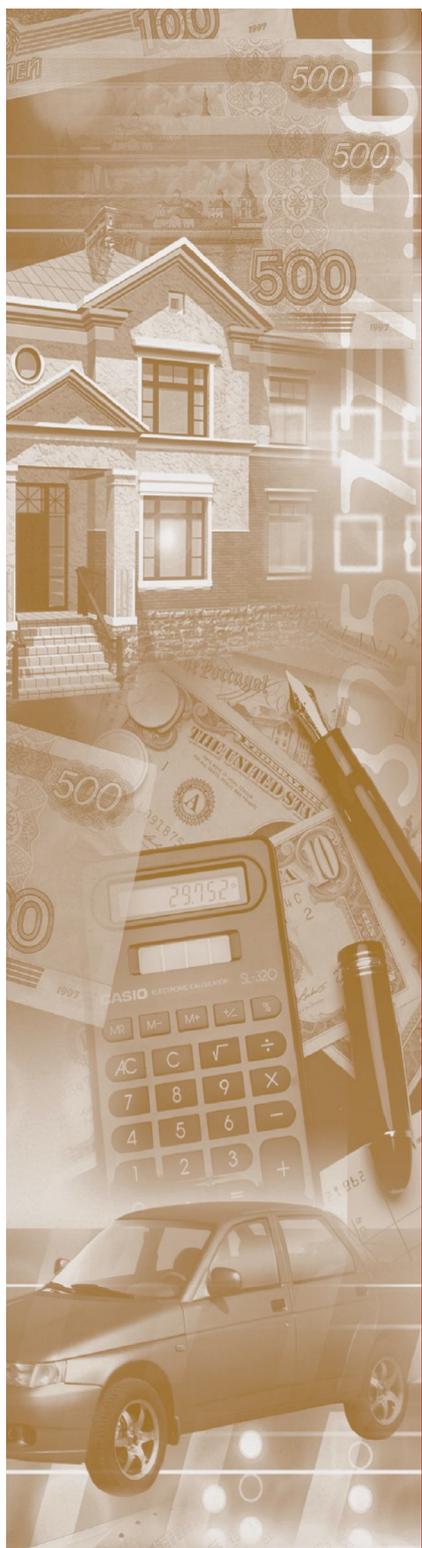




**ЦЕНТР ОЦЕНКИ
И ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ**



ОТЧЁТ № 1638/2013-1

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ИМУЩЕСТВА,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО
ОАО «ТАРНАЯ ФАБРИКА»**

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы собственности»
390046, г.Рязань, ул.Есенина, Д.65, корп.2, помещение Н2, тел.: (4912) 99-32-30
РЯЗАНЬ 2013 г.

*Конкурсному управляющему
ОАО «Тарная фабрика»
г-ну Спирыкину А.М.*

Уважаемый Александр Михайлович!

Согласно условиям договора № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 года и задания на оценку от 10 июля 2013 года, специалист ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» произвел работы по определению рыночной стоимости имущества, принадлежащего ОАО «Тарная фабрика» (согласно приложению № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 года).

Оценка объектов оценки проведена на основе личного осмотра, изучения представленной технической документации, справочных материалов, сбора информации по предложениям и сделкам с сопоставимыми объектами.

Перечень и результаты оценки объектов оценки, проведенной на основании анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, приведены в **подразделе 1.2** настоящего отчета об оценке.

Оценка была проведена, а отчёт об оценке составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ 1-3 (ФСО №№ 1-3), утверждёнными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 254-256, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО и Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества (The International Assets Values Standards Committee).

Предлагаемый Вашему вниманию отчёт об оценке содержит собранную нами фактическую информацию по объектам оценки, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности»

_____ Дуванов Д.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку и основные факты и выводы.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Основные факты и выводы	6
2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
3. Общие сведения.....	8
3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
3.2. Применяемые понятия и определения	8
3.3. Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки	12
3.4. Допущения и ограничительные условия	12
4. Общая характеристика г.Москвы и анализ рынка объектов оценки	15
4.1. Общая характеристика г.Москвы	15
4.2. Анализ рынка объектов оценки.....	19
5. Описание объектов оценки	62
6. Определение рыночной стоимости объектов оценки	70
6.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости	70
6.1.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	70
6.1.2. Описание процесса оценки в части применения подходов.....	71
6.1.2.1. Определение стоимости доходным подходом	76
6.1.2.2. Определение стоимости сравнительным подходом	105
6.1.3. Согласование результатов	112
6.2. Определение рыночной стоимости неотделимых улучшений.....	115
6.2.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	115
6.2.2. Описание процесса оценки в части применения подходов.....	116
6.2.2.1. Определение стоимости неотделимых улучшений затратным подходом	118
6.2.3. Согласование результатов	125
7. Заявление о соответствии	127
8. Перечень использованных для оценки данных.....	128
9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	130
10. Приложение.....	131
11. Документы оценщика	203

1. Задание на оценку и основные факты и выводы

1.1. Задание на оценку

Объекты оценки:	Имущество, принадлежащее ОАО «Тарная фабрика» (согласно приложению № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 года). Смотри подраздел 1.2
Место расположения объектов оценки:	107497, Россия, г.Москва, ул.Монтажная, д.3/7
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы для принятия решения о начальной цене объектов оценки при продаже с торгов, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ
Основание для проведения оценки:	Договор № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 года
Дата обследования объектов оценки:	15 июля 2013 года
Дата определения стоимости объектов оценки (дата оценки):	14 августа 2013 года
Срок проведения оценки:	10 июля – 28 августа 2013 года
Дата составления отчета об оценке:	28 августа 2013 года
Имущественные права на объекты оценки:	Виды права: собственность, право аренды Свидетельство о государственной регистрации права 77 АК 103557 от 15.04.2009 г.; Договор аренды земельного участка (долгосрочный) № М-03-008192 от 21.02.1997 г. Инвентаризационные описи № 1-3 от 23 мая 2013 г.
Субъект права:	ОАО «Тарная фабрика» 107497, Россия, г.Москва, ул.Монтажная, д.3/7 ОГРН 1027700158683, дата присвоения ОГРН: 27.08.2002 г. ИНН 7718085003, КПП 771801001 р/с 40702810700300000048 в ОАО «Банк Москвы» г.Москва к/с 30101810500000000219, БИК 044525219

Заказчик услуг по договору:	ОАО «Тарная фабрика» 107497, Россия, г.Москва, ул.Монтажная, д.3/7 ОГРН 1027700158683, дата присвоения ОГРН: 27.08.2002 г. ИНН 7718085003, КПП 771801001 р/с 407028107003000000048 в ОАО «Банк Москвы» г.Москва к/с 30101810500000000219, БИК 044525219
Допущения и ограничения:	<p>Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований. Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчёте об оценке цели и назначения оценки. Мнение оценщиков относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объектов оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объектов оценки для указанной в отчёте об оценке цели оценки, и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы по цене, равной полученной в настоящем отчете об оценке стоимости (полный перечень допущений и ограничительных условий приведен в подразделе 3.4 настоящего отчета об оценке)</p>

1.2. Основные факты и выводы

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать следующие выводы о рекомендуемой стоимости объектов оценки:

Таблица № 1

№ п/п	Объект оценки	Инв. №	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8 284,8 м ² , адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	125	101 890 794	167 104 416	Не применим	127 324 000
<i>в том числе:</i>						
1.1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м ² , кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7	-	Не применим	834 169	Не применим	834 000
1.2	Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8 284,8 м ² , адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	125	101 056 794	166 270 416	Не применим	126 490 000
<i>в том числе неотделимые улучшения:</i>						
1.2.1	Ворота сдвижные (откатные) с электроприводом	129	Не применим	Не применим	18 900	19 000
1.2.2	Ворота секционные с электроприводом	127	Не применим	Не применим	18 913	19 000
1.2.3	Ворота секционные с электроприводом	128	Не применим	Не применим	19 838	20 000
1.2.4	Наружная канализация	115	Не применим	Не применим	322 044	322 000
1.2.5	Наружный водосток	110	Не применим	Не применим	55 821	56 000
1.2.6	Очистные сооружения	111	Не применим	Не применим	131 172	131 000
1.2.7	Индивидуальный тепловой пункт	119	Не применим	Не применим	457 430	457 000
1.2.8	Система видеонаблюдения	113	Не применим	Не применим	771 782	772 000
1.2.9	Система автоматики внутреннего противопожарного водопровода	147	Не применим	Не применим	32 497	32 000
1.2.10	Котел промышленный центрального отопления	44	Не применим	Не применим	110 796	111 000
1.2.11	Котел СН90	116	Не применим	Не применим	199 625	200 000
1.2.12	Лифт №166544 Dil-PA(0630)-2S-060-05/05	120	Не применим	Не применим	230 257	230 000
1.2.13	Лифт №166545 Dil-PA(0630)-2S-060-05/06	121	Не применим	Не применим	230 257	230 000
1.2.14	Охранно-защитная дератизационная система (ОЗДС)	117	Не применим	Не применим	178 818	179 000
1.2.15	Система кондиционирования	140	Не применим	Не применим	909 646	910 000
1.2.16	Система пожарной сигнализации	122	Не применим	Не применим	369 117	369 000
1.2.17	Система приточно-вытяжной вентиляции	114	Не применим	Не применим	415 253	415 000
1.2.18	Шлагбаум WIL6m в сборе NICE	130	Не применим	Не применим	6 565	7 000

Таким образом, арифметическая сумма рыночных стоимостей объектов оценки, с учетом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, составляет (в том числе НДС):¹

127 324 000 (Сто двадцать семь миллионов триста двадцать четыре тысячи) рублей

¹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 148 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС.

2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик (сведения о заказчике – юридическом лице):	<p>ОАО «Тарная фабрика» 107497, Россия, г.Москва, ул.Монтажная, д.3/7 ОГРН 1027700158683, дата присвоения ОГРН: 27.08.2002 г. ИНН 7718085003, КПП 771801001 р/с 40702810700300000048 в ОАО «Банк Москвы» г.Москва к/с 30101810500000000219, БИК 044525219</p>
Исполнитель (сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор):	<p>ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2 ОГРН 1026201263945, дата присвоения ОГРН: 19.11.2002 г. ИНН 6230036651; КПП 623001001 р/с 40702810900000001241 в ООО «МКБ им.С.Живаго» г.Рязань, к/с 30101810700000000744 в ГРКЦ ГУ Банка России по Рязанской области г.Рязань, БИК 046126744 Полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, № 12050В4000030 от 27 ноября 2012 г., срок страхования по 26 ноября 2013 г., страховщик – Рязанский филиал ОАО «Военно-страховая компания» (ИНН 7710026574)</p>
Оценщик (сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора):	<p>Русанов Сергей Иванович 390046, г.Рязань, ул.Есенина, д.65, корп.2, пом.Н2 – включен в реестр членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 16 мая 2008 г., регистрационный номер № 004460; – диплом о профессиональной переподготовке по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), серия ПП № 346891, выданный «Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права», дата выдачи 05 апреля 2003 г.; – полис страхования ответственности оценщиков № ГС70-ОЦОО/304744; срок страхования с 01 февраля 2013 г. по 31 января 2014 г., страховая сумма 30 000 000 руб. (страховщик – ЗАО «ГУТА-Страхование»); – стаж работы в оценочной деятельности – с 05 апреля 2003 г.</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:	Не привлекались

3. Общие сведения

3.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проводится в соответствии с:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.), **который согласно статье 2 определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности;**
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;**
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;**
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 (с изм. и доп.), **который согласно пункту 2 является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;**
- Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества (The International Assets Values Standards Committee), **которым, в соответствии с пунктом 6.5 Правил деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 20.06.2007 г., для обеспечения качества выполнения профессиональных услуг член РОО обязан строго следовать**

3.2. Применяемые понятия и определения

В соответствии со статьей 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии со статьей 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, **субъектами** оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями статьи 24.6 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

В соответствии с разделом II ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом от 20 июля 2007 г. № 256, к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с разделом III ФСО «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом от 20 июля 2007 г. № 256, **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта

оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. **Объектом-аналогом** объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В соответствии с разделом II ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом от 20 июля 2007 г. № 255, **целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

В соответствии с разделом III ФСО «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом от 20 июля 2007 г. № 255, при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости** объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

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

В соответствии с разделом I ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом от 20 июля 2007 г. № 254, **отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, ФСО «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

3.3. Содержание и объём работы, осуществленной для проведения оценки

Проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - a. получение от заказчика документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки;
 - b. личный осмотр объектов оценки, для определения дополнительных характеристик и текущего физического состояния;
 - c. проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки, с целью определения такого использования, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объектов оценки;
 - d. проведение анализа достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации, с целью выбора подходов определения рыночной стоимости объектов оценки;
3. Применение выбранных подходов к оценке, включая осуществление необходимых расчетов с использованием справочной и методической литературы.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
5. Составление отчета об оценке.

3.4. Допущения и ограничительные условия

Общие условия

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами и они не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Ограничительные условия и сделанные допущения

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета об оценке ограничивается следующими условиями:

Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов исследований.

Неотъемлемой частью настоящего отчета об оценке является приложение к нему. Содержание отчета об оценке без приложения к нему следует считать неполным.

Результат и содержание отчета об оценке достоверны и действительны только для указанной в настоящем отчёте об оценке цели и назначения оценки.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства оценщиков перед третьей стороной исключены.

Содержание отчета об оценке является конфиденциальным для оценщиков, за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения оценщиков не допускаются.

Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете об оценке.

Оценщикам не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объектов оценки прав.

Мнение оценщиков относительно полученной величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение ситуации после даты оценки, которая может повлиять на стоимость объектов оценки.

Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.

Использованные при проведении оценки объектов оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объектов оценки для указанной в отчете об оценке цели оценки (определяют начальную рекомендуемую стоимость объектов оценки для принятия решения о цене объектов оценки при продаже с торгов, в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ), и не является гарантией того, что объекты оценки будут проданы по цене, равной и полученной в настоящем отчете об оценке стоимости – оценщики определяют начальную рекомендуемую стоимость объектов оценки для принятия решения о цене.

Конфиденциальность

Оценщики обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении информации, представленной заказчиком.

Положения об ответственности

Оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, связанную с объектами оценки. Ответственность такого рода за отчетность, относящуюся к исследованным нами объектам, несет собственник.

В своих действиях оценщики выступают как независимые исполнители, размер вознаграждения которых, не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

В силу того, что все расчёты, в рамках настоящего отчета об оценке, ведутся с использованием программы для работы с электронными таблицами «Microsoft Office Excel 2003», в случае оспаривания математической точности (правильности) определения промежуточных и конечного результатов, оценщики не ручаются за её разработчиков и не несут ответственности за неточность округления (погрешность) данной программой, до десятых, значений (чисел) этих результатов при выполнении математических функций (сложение/ вычитание; умножение/ деление и прочее).

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе составления данного отчета об оценке.

Определение стоимости проводится с учетом ряда ограничительных условий и сделанных допущений, состав и существо которых, а также причины принятия их к учету в расчетах, приводятся и аргументируются последовательно в тексте отчета об оценке в рамках получения конкретных промежуточных и итоговых результатов расчета стоимости в описании таких расчетов и, непосредственно, в описании самих объектов оценки. Такие ограничительные условия и допущения, независимо от того, указаны они в настоящем подразделе или нет, принимаются заказчиком как необходимые и учтенные оценщиком для корректного расчета стоимости, и они будут приняты во внимание, в случае оспаривания результатов оценки и (или) возникновения иных спорных ситуаций по поводу определения стоимости в рамках настоящего отчета об оценке, наравне с ограничительными условиями и допущениями, изложенными в настоящем подразделе.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

4. Общая характеристика г.Москвы и анализ рынка объектов оценки

4.1. Общая характеристика г.Москвы

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

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва – важный туристический центр России. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 г. в Москве работает метрополитен.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ – территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район – образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение – территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

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 (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским

округом Химки, во всех остальных направлениях – с Солнечногорским районом Московской области.

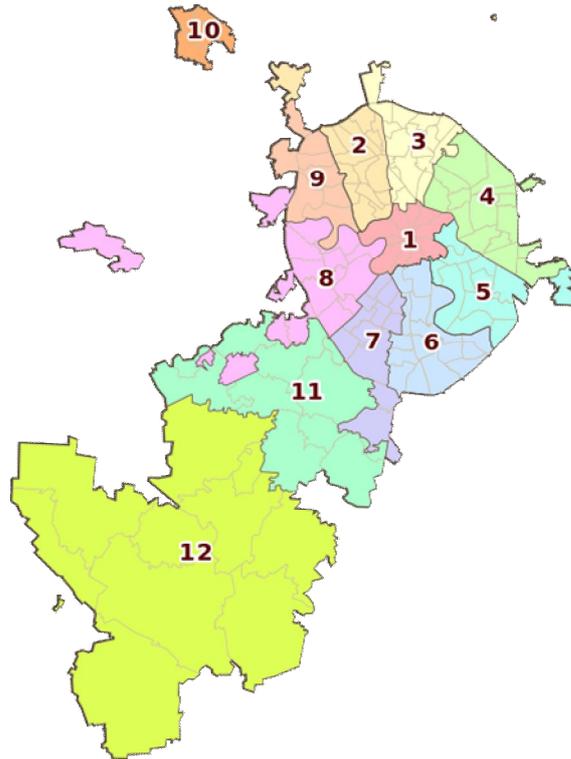


Рис 1. Административные округа г.Москвы

*** Примечание:**

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы; всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами – районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных

территорий, этот проект (так называемая Новая Москва) был реализован летом 2012 года.²

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в июне 2013 г. составил 85,0% к июню 2012 г. За 6 месяцев 2013 г. индекс составил 87,5% к соответствующему периоду 2012 г.

За январь-апрель 2013 г. количество убыточных организаций составило 1233 или 29,3% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 22 6878,8 млн.руб.

Кредиторская задолженность на 1 мая 2013 г. составила 8 564,8 млрд.руб., из нее на просроченную задолженность приходилось 443,4 млрд.руб. или 5,2% (на 1 мая 2012 г. – 3,9%, на 1 апреля 2013 г. – 5,1%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец апреля 2013 г. составила 11 224,7 млрд.руб., в том числе просроченная задолженность – 2,3 млрд.руб. или 0,0% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 мая 2012 года – 0,1%, на 1 апреля 2013 г. – 0,0%).

Дебиторская задолженность на 1 мая 2013 года составила 9 679,6 млрд.руб., из нее просроченная – 472,9 млрд.руб. или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 мая 2012 г. – 3,4%, на 1 апреля 2013 г. – 4,5%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2013 г., суммарная задолженность составила 109,6 млн.руб. и увеличилась по сравнению с 1 июля 2012 г. на 2%, по сравнению с 1 июня 2013 г. задолженность уменьшилась на 8%.

Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствует.

Индекс потребительских цен в июне 2013 г. составил – 100,4%. На продукты питания индекс составил – 100,2%, на непродовольственные товары – 100,2%, на платные услуги – 100,7%. За 6 месяцев индекс потребительских цен – 103,7%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2013 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 57 254 рубля. По сравнению с апрелем 2013 г. она уменьшилась на 8,2%, по сравнению с маем 2012 г. возросла на 9,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в мае 2013 г. составила 101,9% к уровню мая 2012 г. и 91,0 – к уровню апреля 2013 г.

В июне 2013 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 15 112 руб. 96 коп. Величина прожиточного минимума москвича за 1-й квартал 2013 г., установленная постановлением Правительства Москвы от 19.06.2013 г. № 392-ПП составила – 9 850 руб., для трудоспособного населения – 11 249 руб.³

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

³ http://www.mtuf.ru/files/02082013-10_56_42.pdf

07 июня 2013 г. Fitch Ratings присвоило долгосрочный рейтинг в национальной валюте «BBB» и национальный долгосрочный рейтинг «AAA(rus)» выпуску внутренних облигаций города Москвы объемом 19,7 млрд.руб. с погашением 1 июня 2016 г., проведенному в рамках эмиссии облигаций с общим зарегистрированным объемом 40 млрд.руб. серии 67 (ISIN RU000A0JTXW1).

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЙТИНГОВЫЕ ФАКТОРЫ

Облигации представляют собой приоритетные необеспеченные обязательства города Москвы. По облигациям предусмотрены единовременное погашение 1 июня 2016 г. и шесть купонных периодов. Купонные выплаты имеют фиксированную ставку 7% годовых. Поступления от новой эмиссии облигаций будут использованы для финансирования дефицита бюджета и погашения ранее принятых долговых обязательств города в соответствии с установленными сроками.

Город Москва имеет следующие рейтинги: долгосрочные рейтинги в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB», национальный долгосрочный рейтинг «AAA(rus)» и краткосрочный рейтинг в иностранной валюте «F3». Прогноз по долгосрочным рейтингам – «Стабильный».

Рейтинги отражают статус Москвы как столицы страны, сильные показатели благосостояния и экономического развития города, хорошие бюджетные показатели, гибкость капитальных расходов и сильные показатели долга. Рейтинги также учитывают потенциальное давление в плане расходов, обусловленное расширением территории Москвы.

Город имеет сильную экономику, ориентированную на сектор услуг. Население Москвы составляет 8,3% от населения страны. На долю Москвы приходилось около 22% ВВП России, а валовой региональный продукт на душу населения в 2,7 раза превышал среднероссийский показатель в 2011 г., что делает город одним из самых богатых регионов в стране.

ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ ВЛИЯТЬ НА РЕЙТИНГИ В БУДУЩЕМ

Рейтинг эмиссии будет зависеть от каких-либо изменений долгосрочного рейтинга города Москвы в национальной валюте.⁴

⁴ <http://www.fitchratings.ru/regional/finances/news/newsrelease/news.wbp?article-id=A52B6243-8FFA-47F9-AC8B-99960FFAA788>

4.2. Анализ рынка объектов оценки

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на четыре основные составляющие:

- рынок земли (земельных участков);
- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;
- рынок промышленной недвижимости

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу и имеет существенные различия в политике приватизации государственной и муниципальной собственности.

Дополнительно можно выделить рынок объектов незавершенного строительства, на котором действуют особые процедуры при оценке и продаже объектов и сильна роль государственного регулирования, так как государство является собственником подавляющего большинства замороженных строек. Причем на этом рынке возможно изменение, как целевого назначения недостроенного объекта, так и первоначального плана застройки.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений капитала, ума и энергии.

Анализ состояния рынка базируется на специфических (физических) особенностях региона, так как они формируют изначальный, стартовый уровень цен на объекты недвижимости и достаточно стабильны во времени. Масштаб региона, характер его промышленного развития, близость к столице, развитая транспортная инфраструктура и т.п. создают привлекательность для инвестиций, что способствует активному развитию рынка недвижимости.

Консалтинговая компания RRG в рамках ежемесячного мониторинга предложения на продажу вакантных площадей коммерческой недвижимости в Москве подвела итоги июня 2013 г.

За июнь 2013 года объем предложения по количеству снизился на 5%, а по общей площади – на 3%.

Средневзвешенная цена уменьшилась на 2% и составила 4 031 \$/кв.м.

Всего в июне на продажу предлагалось 1 250 объектов общей площадью 2 551 тыс. кв. м и общей стоимостью 10,282 млрд.\$.

Умеренное снижение цен одновременно с незначительным снижением объема предложения может свидетельствовать об уменьшении деловой активности в начале отпускного сезона.

Таблица № 4.1

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, \$/м ²
значение	1 250	10 282	2 551	2,04	4 031
к маю 2013	- 5%	- 5%	- 3%	+ 2%	- 2%
к июню 2012	+ 11%	- 1%	+ 13%	+ 2%	- 12%

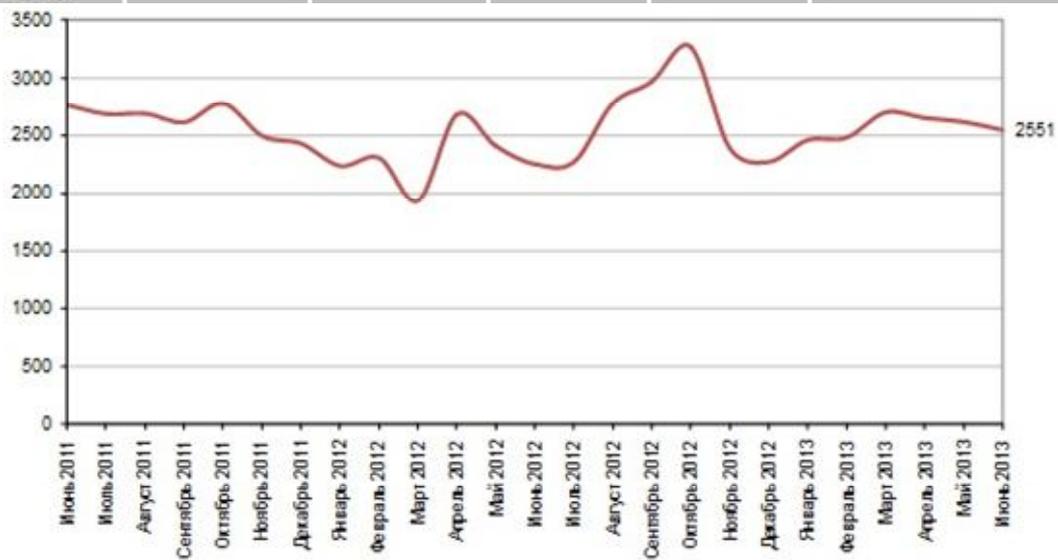


График 1. Общая площадь, тыс. кв.м

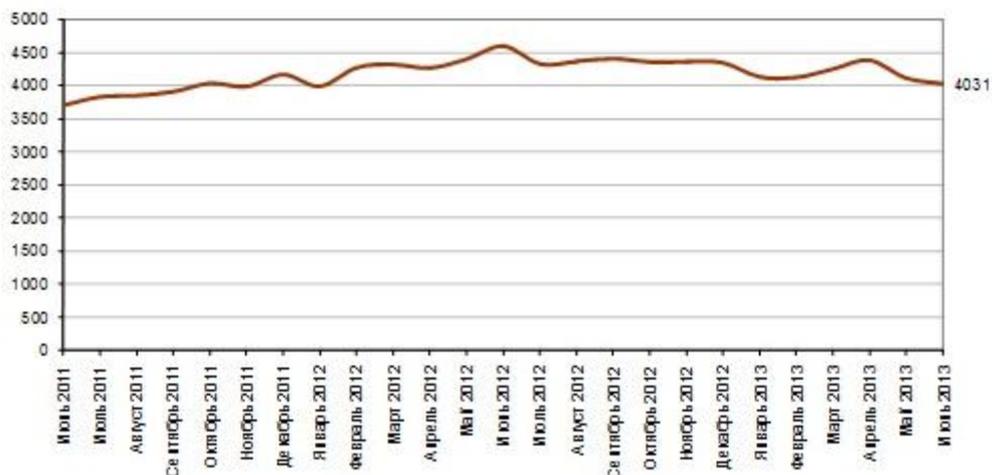


График 2. Средневзвешенная цена, \$/ кв.м

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, объем которых по площади составил 49%. Далее идут производственно-складские (25%), торговые помещения (13%) и помещения свободного назначения (13%).⁵

⁵ <http://rway.ru/moscow/analytics/3072/>

Объем предложения коммерческой недвижимости на рынке аренды в мае по количеству снизился на 10%, а по общей площади – на 7%. Традиционное майское уменьшение деловой активности связано с большим количеством праздничных дней в месяце.

Всего в мае экспонировалось 2 184 объекта общей площадью 1 540 тыс. кв.м.

Средняя арендная ставка по сравнению с апрелем в мае уменьшилась на 2%, составив 597 \$/кв.м/год. Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, объем которых по площади составляет 58%. Далее идут производственно-складские (27%) и торговые помещения (15%).⁶

Таблица № 4.2

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	2 184	763	1 540	0,71	597
к апрелю 2013	- 10%	- 10%	- 7%	+ 3%	- 2%
к маю 2012	- 24%	- 18%	- 26%	- 2%	+ 10%

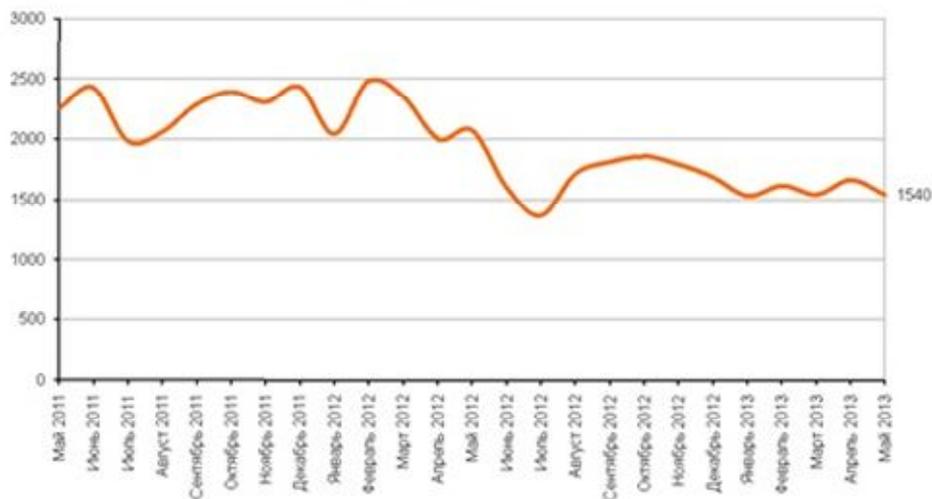


График 3. Общая площадь, тыс. кв.м

⁶ <http://rway.ru/moscow/analytics/3057/>

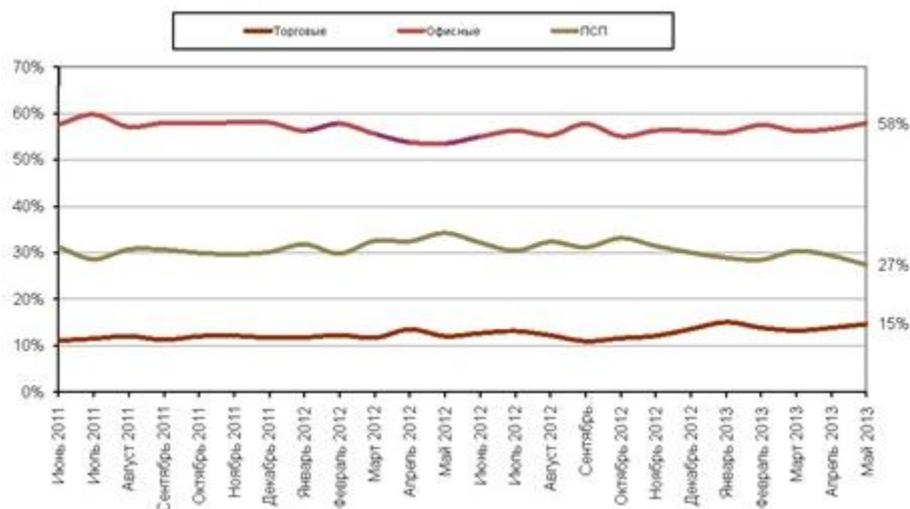


График 4. Доли сегментов по общей площади, %

Производственно-складские объекты недвижимости

Объем ввода складских площадей в Московском регионе продолжает расти. С начала 2013 года в эксплуатацию было введено: около 160 тыс. кв. м. Несмотря на большой объем нового строительства, доля свободных площадей значительно не возросла. Почти все завершенные проекты были арендованы или проданы еще до окончания строительства.

Годовой объем ввода увеличится по отношению к 2012 году более чем на 50% и составит около 900 тыс. кв. м. Некоторые девелоперы перенесли сроки реализации своих проектов с 2013 на 2014 год.

Продолжает развиваться тенденция децентрализации строительства Московского региона. Большинство существующих помещений находится в радиусе 20 км от МКАД, в то время как будущее предложение располагается в основном вдоль «А-107» (Малое бетонное кольцо) и будущей Центральной Кольцевой автодороги (20-40 км от МКАД). Основной причиной децентрализации складского рынка Московского региона является ограничение движения большегрузного транспорта на МКАД, а значит невозможность использования ее в качестве основной транзитной магистрали.

Доля свободных помещений остается на прежнем низком уровне около 1% от общего объема предложения складских площадей.

Продолжает развиваться направление «built to suit» – строительство под конкретного заказчика. Ожидается, что в 2013 году около 50% сделок в Московском регионе будет закрыто по модели BTS.

Так же, в Московском регионе появляется новое направление строительства складской недвижимости – «self-storage» – формат складов индивидуального хранения. Темпы роста строительства таких площадей будут расти.

Скорость, с которой поглощаются складские площади, подталкивает девелоперские компании к расширению масштабов своей деятельности. До конца 2015 года, согласно заявлениям девелоперов, в Московской области может быть введено в эксплуатацию более 2,9 млн. кв. м складских помещений. Конечно, фактическая

площадь построенных за этот период объектов будет меньше, т.к. сроки ввода в эксплуатацию объектов нередко переносятся на более позднее время, а общая площадь планируемых складских комплексов корректируется в меньшую сторону. Тем не менее, объёмы строительства в ближайшие годы могут быть довольно высокими.

Арендодатели и продавцы строящихся складских помещений покрывают, в первую очередь, наиболее востребованные районы столичного региона. При этом, с другой стороны, они также стараются найти новые площадки. В частности, девелоперы вернули в зону своих интересов Новорижское шоссе, где существующие складские комплексы давно заполнены арендаторами.

Строительство новых складских комплексов сосредоточено на расстоянии 20-30 км от МКАД, что подтверждает продолжение развития децентрализации строительства.

Другой особенностью географического распределения будущих проектов является то, что они сосредоточены на двух направлениях: северном и южном. Именно здесь транспортная инфраструктура наиболее благоприятна (существующие «М-4» Каширское шоссе и «М-2» Симферопольское шоссе на юге, и строящаяся трасса «Москва-Санкт Петербург» на севере).

Объекты класса В практически не строятся, кроме тех, что предназначены для собственного использования, или производственных помещений, когда соответствие классу А не требуется.

Доля вакантных площадей в классе А уже в течение 1,5 лет сохраняется на крайне низком уровне, она составляет примерно 1,5%. В ближайшее время, вероятнее всего, произойдет изменение этого показателя ввиду наличия существенного количества возводимых объектов. Однако значительного увеличения не ожидается: около половины площадей, планируемых к вводу в эксплуатацию в II–IV кварталах 2013 г., уже сняты с рынка.

Таким образом, необходимо отметить, что основное предложение в сегменте качественной складской недвижимости сосредоточено за пределами МКАД. На территории же Москвы найти качественный склад довольно проблематично.

Основное предложение в сегменте складской недвижимости Москвы сосредоточено на территории промзон города. В своей массе это бывшие производственные цеха, перепрофилированные в арендный бизнес. Как правило, текущее состояние основной массы такого предложения желает оставлять лучшего. Качественные площади могут предлагаться в отремонтированных и приведенных до необходимого уровня помещениях. Однако арендные ставки на такие площади находятся на довольно высоком уровне.

Спрос на складские помещения остается на достаточно высоком уровне. Среди арендаторов и покупателей качественных складов преобладают торговые компании – дистрибьюторы, операторы on-line и розничной торговли: на них приходится около половины всего объема поглощения качественных складов в Московском регионе.

Общий объем сделок на 35% превышает показатель аналогичного периода прошлого года.

Что касается географического распределения, то наибольший объем поглощения пришелся на южное и юго-восточное направления – порядка 70%. На севере московского региона доля заключенных сделок составила около трети.

В условиях дефицитного рынка, когда доля вакантных площадей не превышает 2%, спрос следует за доступным предложением и основной объем сделок сосредоточен в тех же направлениях, где ведется активное строительство.

В целом на рынке по-прежнему остается дефицит складских площадей. Практически все введенные в прошедшем квартале площади были сданы или проданы на ранних этапах строительства, поэтому их ввод в эксплуатацию не отразился на объеме свободных помещений. Текущий спрос на большие (более 10 тыс. кв. м) складские помещения может быть удовлетворен только за счет договоров предварительной аренды (за 6-8 месяцев до окончания строительства) или схем строительства под заказчика.

Арендные ставки на рынке качественной складской недвижимости московского региона сохраняются на прежнем высоком уровне и составляют 135–140 \$/м²/год для объектов класса А и 115–120 \$/м²/год в год для объектов класса В. Данные ставки аренды являются чистыми (triple net), не включают НДС, коммунальные и эксплуатационные платежи.

Наблюдается дифференциация ставок аренды в зависимости от удаленности от МКАД: площади в складских комплексах, расположенных в 10-километровом радиусе, предлагаются по ставкам 140-150 \$/м²/год, а аренда склада класса А на большем удалении от МКАД обойдется уже дешевле – 130-140 \$/м²/год. В пределах МКАД ставки аренды на качественные складские площади составляет 140-180 \$/м²/год, менее качественные площади сдаются по 120-140 \$/м²/год.

Рынок складской недвижимости Московского региона представляет огромный потенциал для строительства складской недвижимости. До конца текущего года ввод в эксплуатацию составит порядка 900 тыс. кв.м. качественных складских площадей, что 1,5 раза превышает показатель 2012 г. Таким образом, на конец 2013 г. общий объем предложения может составить более 8 млн. кв.м.

Важно отметить, что предложение складов будет постепенно смещаться вглубь области, что связано с дефицитом земельных участков и высокой стоимостью земли возле Москвы. Наибольшая доля объектов нового строительства придется на южные направления – почти 60%, тогда как новое предложение на северном направлении будет в 2 раза меньше – около 30%.

Необходимо еще раз отметить, что часть площадей в строящихся объектах уже сдана в аренду по предварительным договорам, и ввод в эксплуатацию объектов, расположенных на указанных выше направлениях в данных пропорциях, не будет означать, например, большей доступности проектов на юге, чем на севере области.

Говоря о складском сегменте Москвы, необходимо отметить, что здесь будет происходить только сокращение объема данного сегмента, в первую очередь, за счет вывода промзон с Территории Москвы, где вместо производственных цехов будут появляться бизнес-центры, торговые центры, жилые кварталы.

Ожидается сохранение высокого уровня спроса на качественные складские площади на рынке московского региона. Такой высокий спрос будет сохраняться в течение ближайших двух лет. В течение года возможен небольшой рост среднего для рынка уровня запрашиваемых арендных ставок примерно на 2–3%.⁷

По данным же консалтинговой компании RRG, количество объектов производственно-складского назначения в июне уменьшилось на 10% и составило 71 объектов, а общая площадь увеличилась на 2% до 636 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена за месяц снизилась на 5% и составила 1 400 \$/кв.м, что было связано с выходом на рынок нескольких крупных и относительно дешевых объектов – на Ижорской ул. (17441 кв.м, 1 018 \$/кв.м) и на Красноказарменной ул. (66 000 кв.м, 1 185 \$/кв.м.).

Объем предложения объектов свободного назначения по количеству вырос на 1%, а по общей площади уменьшился на 1% и составил 195 объектов общей площадью 319 тыс. кв.м.

Цена по помещениям свободного назначения за месяц снизилась на 1% и составила 4 944 \$/кв.м.⁸

Таблица № 4.3

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, \$/м ²
Значение	71	891	636	8,96	1 400
к маю 2013	- 10%	- 3%	+ 2%	+ 14%	- 5%
к июню 2012	+ 9%	- 1%	+ 20%	+ 10%	- 18%

Таблица № 4.4

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, \$/м ²
значение	195	1 576	319	1,63	4 944
к маю 2013	+ 1%	- 3%	- 1%	- 2%	- 1%
к июню 2012	+ 13%	+ 128%	+ 128%	+ 103%	0%

⁷ <http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/79/>

⁸ <http://rway.ru/moscow/analytics/3072/>

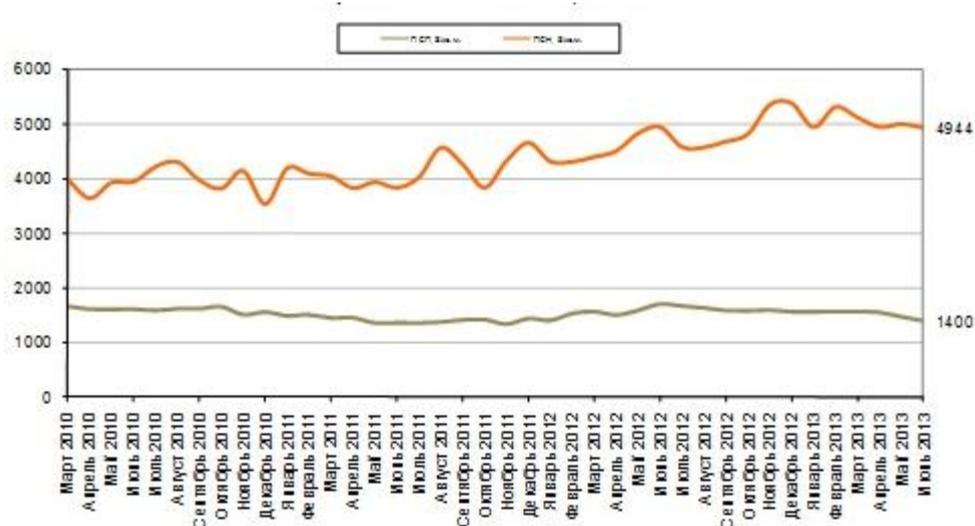


График 5. Средневзвешенная цена, \$/ кв.м

Всего в мае экспонировалось 328 производственно-складских объектов общей площадью 422 тыс. кв.м, что на 16% ниже объема предложения апреля по количеству и на 14% - по общей площади.

Средняя ставка по производственно-складской недвижимости за месяц выросла на 2% и составила 218 \$/кв.м/год. Во многом это произошло за счет выхода на рынок ряда дорогих объектов.⁹

Таблица № 4.5

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	328	87	422	1,29	218
к апрелю 2013	- 16%	- 13%	- 14%	+ 2%	+ 2%
к маю 2012	- 39%	- 38%	- 41%	- 3%	+ 9%

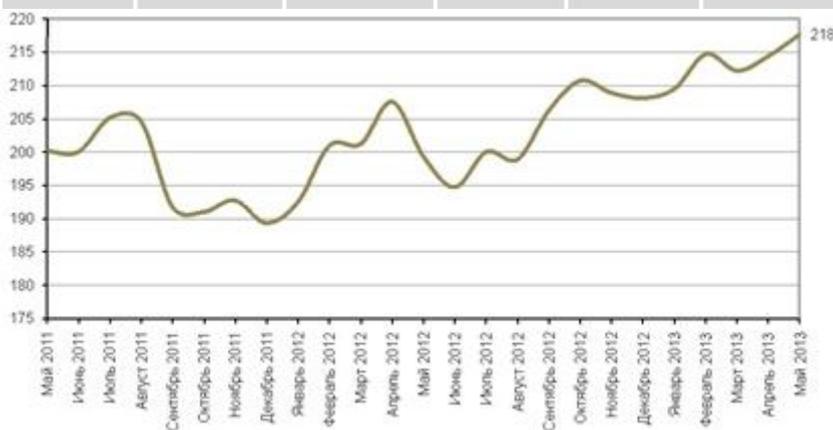


График 6. Средняя ставка по производственно-складским помещениям, \$/ кв.м/ год

⁹ <http://rway.ru/moscow/analytics/3057/>

На дату оценки также представлены обзоры многих других компаний: Международная консалтинговая компания Knight Frank, S.A. Ricci и др.

Так, по результатам своего обзора компании Knight Frank сделала следующие выводы:

- В первом полугодии 2013 г. было введено в эксплуатацию 260 тыс. м² складских площадей класса А, что на 4% ниже показателя аналогичного периода 2012 г. (270 тыс. м²). Но годовой показатель, согласно заявлениям девелоперов, превысит значение 2012 г. на 70% (1,1 млн м² против 650 тыс. м²).
- Объем поглощения сохраняется на высоком уровне: около 550 тыс. м² качественных складских площадей было арендовано и куплено в московском регионе за первые 6 месяцев 2013 г. Это больше, чем в аналогичном периоде прошлого года на 20%, когда было реализовано около 460 тыс. м².
- Существующие сейчас заявки на аренду и покупку качественных складов позволяют прогнозировать годовой объем поглощения на уровне 1 млн м².
- Доля вакантных площадей сохраняется на уровне 1% уже 2 года подряд, в целом можно говорить о превышении спроса над предложением в сегменте готовых складских объектов. Однако на рынке складской недвижимости московского региона распространена практика заключения предварительных договоров аренды и основная доля сделок по аренде и продаже приходится на объекты, находящиеся в стадии строительства.

По словам Вячеслава Холопова, Директора Департамента индустриальной и складской недвижимости, земли, Knight Frank: «Третий год подряд рынок складской недвижимости демонстрирует рекордно высокую активность. Вопреки ожиданиям некоторого спада в этом году по сравнению с рекордно высоким прошлым, результаты первого полугодия демонстрируют сохранение темпов роста рынка московского региона. Почти половина объектов, запланированных к вводу в эксплуатацию во втором полугодии 2013 г., уже нашла своих арендаторов и покупателей, а объем сделок в первые шесть месяцев оказался сопоставим с показателем 2012 г. Девелоперы заявляют о планах строительства до 3 млн м² качественных складских площадей в ближайшие 2 года. Жизнь и конкуренция, несомненно, внесут свои коррективы в эти расчеты, так как многие объекты строятся только «под ключ», для конкретного арендатора. Однако строительство даже 1 млн м² в год говорит о высокой скорости развития сегмента. Напомню: рекордный годовой объем ввода был в докризисном 2007 г., когда девелоперы ввели в эксплуатацию около 1,2 млн м².

Запрашиваемые ставки аренды при этом не демонстрируют значительного роста, но произошла их дифференциация в зависимости от удаленности. Дефицит готовых объектов сохраняется, но сохраняется и борьба за качественного арендатора. Однако если спрос останется на текущем уровне, то с учетом реальной инфляции рост ставок с 2009 г. окажется довольно умеренным и составит около 3% в год».

Таблица № 4.6

Основные показатели. Динамика			
Показатели	Класс А	Класс В	Динамика**
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	7441		▲
в том числе, тыс. м ²	5506	1923	▲
Прирост предложения в I полугодии 2013 г., тыс. м ²	260	-	▼
Прирост предложения до конца 2013 г., тыс. м ²	830		▲
Объем поглощения в I полугодии 2013 г., тыс. м ²	550		▲
Средний уровень вакантных площадей, %	1,0	2,0	=
Заявляемые арендные ставки, \$/м ² /год*	135-145	115-120	=
Операционные расходы, \$/м ² /год	35-45	25-40	=
Ставка капитализации, %	10-10,5	11-12	=
* Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей			
** По сравнению с IV кварталом 2012 г.			
Источник: Knight Frank Research, 2013			

По итогам первого полугодия 2013 г. общий объем качественных складских площадей на рынке московского региона достиг уровня 7429 тыс. м². Объем введенных в эксплуатацию площадей за рассматриваемый период составил 260 тыс. м², что на 4% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. По заявлениям девелоперов, объем ввода новых складских площадей за 2013 г. может превысить аналогичный прошлогодний показатель в 1,7 раз: 1,1 млн м² против 650 тыс. м².

Сравнение общего объема предложения качественных складских площадей в крупных европейских столицах демонстрирует превышение показателя рынка московского региона по отношению к аналогичному для Лондона – порядка 7,4 млн м² против около 6,5 млн м². В то же время существующий объем предложения Москвы значительно уступает показателю в парижской агломерации (около 12 млн м²), где обеспеченность складскими площадями самая высокая в Европе. В отличие от крупнейших городов Европы рынок московского региона характеризуется низкой обеспеченностью качественными складскими площадями: на одного жителя приходится примерно 0,6 м². В большинстве крупных европейских городов этот показатель находится на уровне 1,0 - 1,5 м² на жителя.



Диаграмма 1. Объем, прирост качественных складских площадей и уровень вакантных площадей на рынке складской недвижимости московского региона

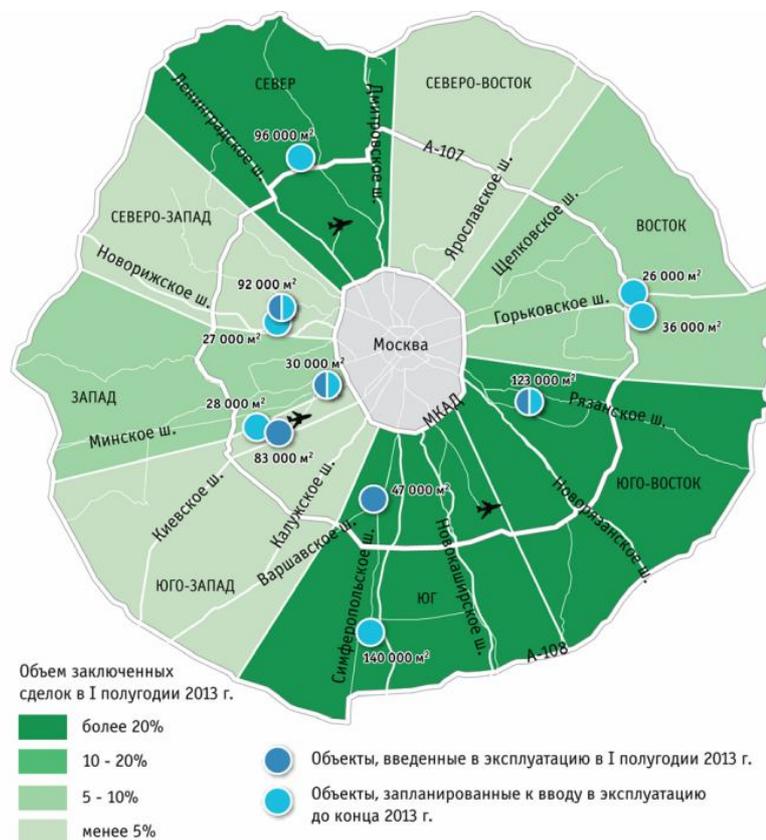


Рис. 2. Географическое распределение строящихся складских объектов в московском регионе

По результатам первого полугодия 2013 г. общий объем поглощения на рынке складской недвижимости России составил около 765 тыс.м2, из них порядка 72% (550 тыс. м2) пришлось на московский регион. Объем поглощения здесь за первые 6 месяцев 2013 г. на 20% больше, чем в аналогичном периоде предыдущего года, когда показатель достиг значения около 460 тыс. м2.

Во многом увеличение объема поглощения обусловлено появлением еще в 2011 г. такого продукта, как качественные склады, предназначенные для приобретения в собственность. Сделки с такими объектами составили почти треть (27%) от общего объема поглощения в первом полугодии 2013 г. В прошлом году примерно 20% всех

арендованных и купленных складских площадей за год были приобретены в собственность.

В условиях столь низкой доли вакантных площадей (1% в классе А) наибольший объем поглощения наблюдается на тех же направлениях, где строится наибольший объем новых складов. В первом полугодии 2013 г. наиболее высокий объем поглощения (порядка 60%) пришелся на южные направления (Киевское, Симферопольское, Каширское, Рязанское шоссе). Стоит отметить, что в результате увеличения строительной активности в северной части московского региона за первые 6 месяцев 2013 г. здесь было арендовано и куплено порядка 140 тыс. м² складских площадей – четверть общего объема заключенных сделок.



Диаграмма 2. Распределение общего объема сделок по регионам

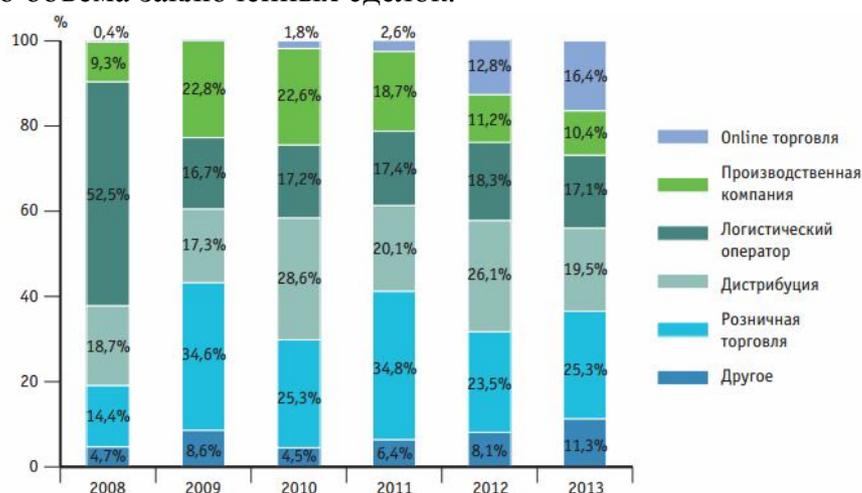


Диаграмма 3. Распределение объема сделок по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складов

Распределение объема поглощения по профилю бизнеса арендаторов и покупателей складских площадей в первом полугодии 2013 г. сохранилось: около 60% занимают торговые компании (розничная торговля, дистрибуция и online торговля), около 17% – логистические операторы, 10% – производственные компании. Еще 11% приходится на другие сферы бизнеса: компании, организующие архивное хранение документов, транспортные и экспедиторские компании и другие. Продолжает расти доля операторов online торговли в общем объеме поглощения складов: в первом полугодии 2013 г. почти 20% складских площадей московского региона были сданы в аренду компаниям, работающим в этой сфере. Впервые операторы online торговли продемонстрировали значительный объем поглощения складских площадей в прошлом году, когда их доля достигла 13% в общем объеме арендованных и купленных за этот период складов. До 2012 г. этот сегмент бизнеса занимал менее 3%. Однако мы не ожидаем, что по итогам года доля операторов online торговли в общем объеме поглощения составит более 10%.

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные складские площади за первое полугодие 2013 г. увеличились на 2 - 3%, составив 135 - 145 \$/м²/год для объектов класса А и 115 - 120 \$/м²/год для объектов класса В (triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС).

Отмечается дифференциация арендных ставок в зависимости от расположения склада: площади в складских комплексах, расположенных на расстоянии до 10 км от

МКАД, предлагаются по ставкам, которые на 7 - 10% выше средних по рынку – 140 - 150 \$/м²/год. По отношению к другим европейским столицам в рейтинге премиальных ставок аренды Москва переместилась на одну позицию вверх (с 7-го на 6-е место). За прошедший год в 8 крупных европейских городах – Амстердаме, Франкфурте, Женеве, Москве, Мюнхене, Осло, Париже, Стокгольме – ставки аренды показали рост. В среднем ставки увеличились на 2 - 4% в год. Исключением стали Амстердам и Женева, где ставки на премиальные складские объекты за год увеличились более чем на 20%. Снижение ставок было довольно неравномерным: наибольшее падение наблюдалось в Барселоне, Лиссабоне, Мадриде – более 10%, в Бухаресте, Эдинбурге и Лондоне снижение было небольшим – до 5%.

Средние цены продаж складских площадей класса А при дефиците готовых зданий на продажу практически не меняются, находясь в диапазоне 1250 - 1400 \$/м². Предлагаемые складские площади находятся в стадии строительства или доступны покупателю только в формате build-to-suit. Верхняя граница ценового диапазона характерна для предложений складских площадей, находящихся в высокой стадии готовности, с удачным местоположением и в радиусе до 20 км от МКАД.

По заявлениям девелоперов, ожидается, что на конец 2013 г. прирост качественных складских площадей составит порядка 1,1 млн м². Это может превысить показатель 2012 г. в 1,7 раза. Таким образом, на начало 2014 г. общий объем предложения может составить более 8 млн.м². Однако в случае изменения спроса, а также при отсутствии доступного финансирования эта цифра может быть скорректирована на 30- 50%. По предварительным данным, в следующем году показатель объема ввода новых складских комплексов продолжит рост: в 2014 г. планируется к вводу в 2,5 раза больше складов, чем в 2012 г. и на 50% больше, чем в текущем году. Такая динамика строительства наблюдается на складском рынке московского региона впервые. Всего за 2013 - 2014 гг. ожидается к выходу на рынок около 2,6 млн м² качественных складских площадей, что увеличит общий объем предложения до 10 млн м². Необходимо еще раз отметить, что часть площадей в строящихся объектах уже сдана в аренду по предварительным договорам, поэтому их ввод в эксплуатацию не повлечет за собой существенного роста доли вакантных площадей. По нашим прогнозам, во втором полугодии 2013 г. она сохранится на уровне 1 - 2%. В первом полугодии 2013 г. спрос на высококачественные складские площади был очень высоким. А анализ текущей активности арендаторов и покупателей позволяет прогнозировать годовой объем поглощения на уровне 1 млн м².

До конца 2013 г. при сохранении текущего уровня спроса и с учетом инфляционных процессов на рынке складской недвижимости московского региона возможен небольшой рост среднего уровня запрашиваемых арендных ставок, примерно на 3 - 5% – до 140 - 145 \$/м²/год на помещения класса А.



Диаграмма 4. Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади в московском регионе



Диаграмма 5. Спрос на рынке складской недвижимости московского региона превышает предложение площадей в построенных складских объектах¹⁰

Офисные объекты недвижимости

Инвестиционная привлекательность Москвы растет, при этом Московский офисный рынок в премиальном сегменте остается одним из самых дорогих в Европе. Самые дорогие и престижные объекты офисной недвижимости находятся в пределах Бульварного кольца.

Несмотря на высокие ставки, предложение в центре ограничено. Нехватка качественных площадей высокого класса в Центральном Деловом Районе, помимо престижного расположения, в связи с существенными ограничениями строительства в центре Москвы, может привести к небольшому росту арендных ставок в премиальном сегменте – в пределах 3-5%.

Наличие офиса в центре Москвы является одним из основных показателей престижа и успеха фирмы. Соответственно и ставки аренды здесь показывают максимальные показатели.

¹⁰ http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/207DEA1A-037D-4362-ABA7-7D3D744936D7/kf_msk_report_industrial_2013_h1_rus.pdf

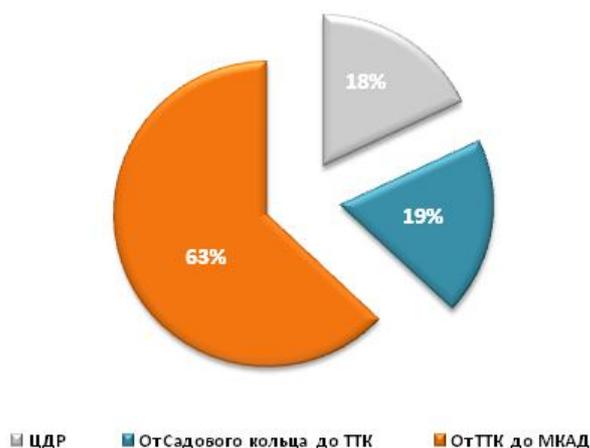


Диаграмма 6. Распределение строительства офисной недвижимости по территориальным зонам, % от объема строительства

Средняя стоимость аренды офисной недвижимости класса «А» в пределах Бульварного кольца находится в диапазоне 30 – 50 тыс. руб. за кв.м в год, включая НДС, класс «В» обходится дешевле – от 20 до 30 тыс. руб. за кв.м в год, включая НДС, а площадь в отдельно стоящем здании оценивается от 20 до 40 тыс. руб. за кв.м в год, включая НДС.

Основной площадкой для размещения бизнеса до сих пор считается территория Садового кольца. Здесь находятся почти все министерства, научные институты, объекты деловой недвижимости.

Знаковым объектом является Сталинская Высотка на Красных воротах на ул.Садовая-Спасская, д.21/1. В советское время здание занимало Министерством транспортного строительства. Со всей своей величественностью оно возвышается над садовым кольцом, подчеркивая свои преимущества: престижность, удобное местоположение, развитая инфраструктура. Ставка аренды здесь составляет 26 – 27 тыс. рублей за кв.м в год.

Комплекс зданий на Кропоткинской - особняки с уникальным расположением: в окружении Храм Христа Спасителя, Кремль, Пушкинский музей. Учитывая престижность места, ставка аренды здесь находится на высоком уровне: от 23 тыс. рублей при аренде особняка целиком до 32 тыс. рублей за кв.м в год на маленькие площади.

Обособники на Соймоновском проезде и на Тверском бульваре отличаются своей камерностью и уникальностью расположения. Из окон особняка на Соймоновском проезде открываются виды на Храм Христа Спасителя. Особняк на Тверском бульваре расположен в самом центре культурной части города.

Офисное здание на ул. Тверская д. 6 расположено в деловом центре столицы - недалеко от Кремля и Мэрии Москвы. Здесь расположены офисы крупнейших престижных российских и зарубежных корпораций.¹¹

Основные показатели офисного рынка относительно стабильны: в 2012 году объем нового строительства снизился незначительно по сравнению с предыдущим 2011 годом; согласно заявленным проектам, общий объем нового офисного

¹¹ <http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/35/>

строительства в 2013 году составит более 800 тыс. кв.м, превысив данный показатель 2012 года на половину.

В связи с запретом на строительство в центре Москвы, продолжается усиление тенденции децентрализации: территориальная зона за пределами Третьего Транспортного Кольца остается лидером как по объему нового офисного строительства (60%), так и по объему заключенных сделок (40%). Наиболее активно развивающимися направлениями являются запад и северо-запад столицы.

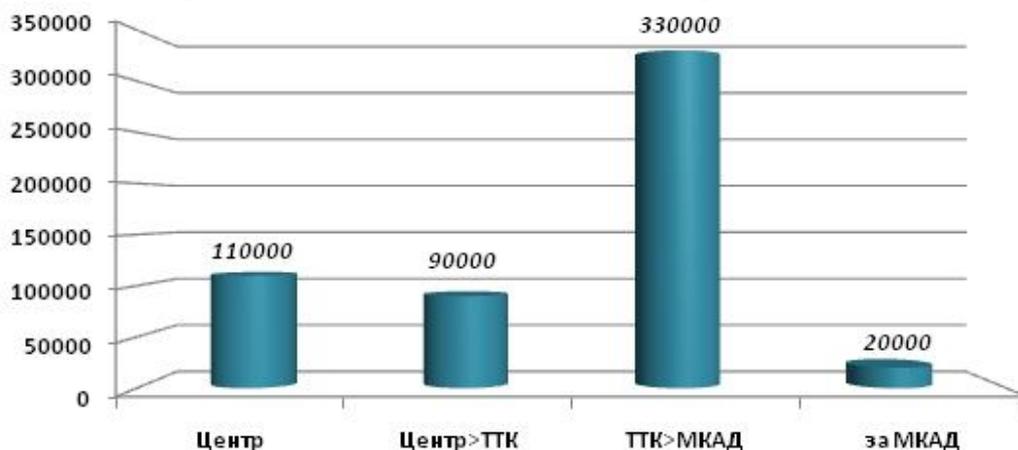


Диаграмма 7. Объемы ввода офисных площадей, 2012 год, кв.м.

Основную часть офисов в районе ТТК составляют офисные площади класса «В». Офисы высокого класса пользуются популярностью у компаний, для которых вопрос местоположения офиса не является критерием престижности бизнеса и поддержания собственного брэнда.

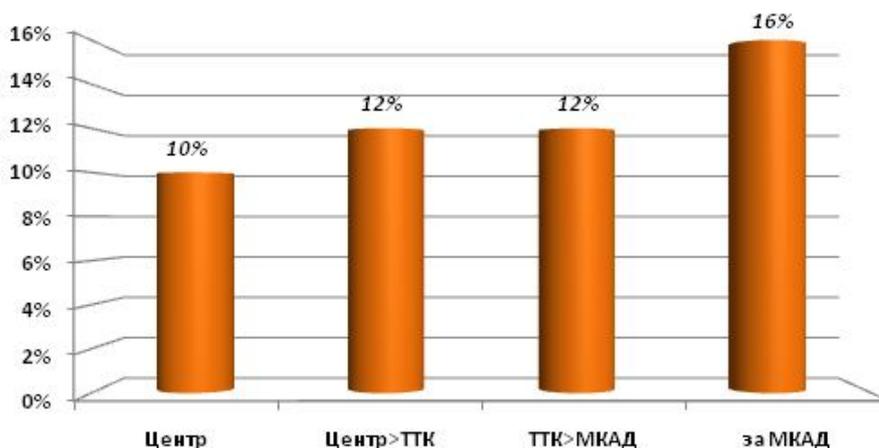


Диаграмма 8. Доля свободных офисных площадей, 2012 год, %.

Доля свободных площадей в районах между ТТК и МКАД постоянно уменьшается, что говорит о балансе уровня спроса и предложения на рынке.

Довольно стабильные позиции на данной территории занимают объекты класса «С», выигрывая своими ценовыми показателями и, порой, масштабностью территории.

Из объектов, расположенных в зоне ТТК, наиболее крупными и значимыми являются такие объекты как Бизнес-парк Кутузовский пр-т, д. 36; бизнес-центр на ул. Партизанская, д. 25 и другие. Удобное место расположения и относительно невысокие

арендные ставки делают их привлекательными для арендаторов. Кроме того, это прямая аренда от Собственника, то есть без комиссий и каких-либо дополнительных платежей.

Арендаторы стараются экономить на офисных помещениях, предпочитая находить разумный компромисс между качеством и ценой. Поэтому, если раньше основным спросом пользовались офисы, расположенные в центре Москвы, часто в пределах Садового кольца, то теперь многие, даже самые крупные компании, вполне уверенно чувствуют себя в бизнес-центрах и административных зданиях, расположенных на развитых направлениях за пределами Третьего кольца.

Ставки аренды в классе «С» в наиболее востребованных направлениях, таких как Запад и Северо-Запад, достигают до 16 – 17 тыс. за кв.м в год, включая НДС. В то время как в классе «В» ставки аренды соответствуют уровню 18 – 22 тыс. за кв.м в год, включая НДС.

В ближайшие три года девелоперы планируют ввести в эксплуатацию около 2,5 млн. кв.м. качественных офисных площадей. Спрос, вероятно всего, сохранится на текущем уровне.

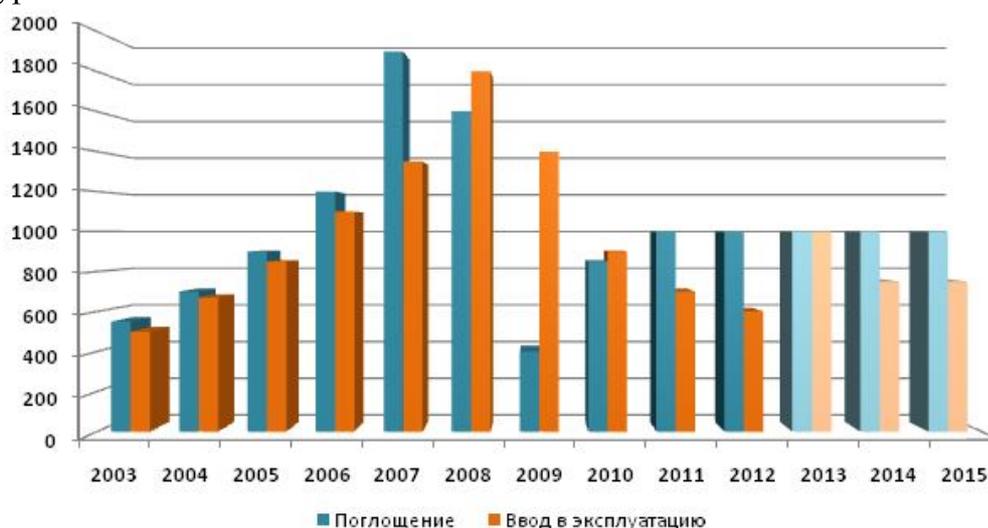


Диаграмма 9. Объемы поглощения и ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей, тыс. кв.м.

Тенденция децентрализации продолжит свое развитие, крупные арендаторы будут рассматривать проекты за ТТК. С одной стороны, это связано с ограниченным предложением подобных площадей в центральной части города, с другой стороны, выгодно компаниям, которые стремятся сократить затраты на аренду офисного помещения, при этом не теряя в качестве и удобстве месторасположения.¹²

По данным же консалтинговой компании RRG, объем предложений офисов в июне 2013 года уменьшился на 1% по количеству и вырос на 3% по общей площади. Всего на рынке экспонировалось 642 объекта общей площадью 1 252 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,871 млрд.\$, в том числе 159 объектов находилось внутри Садового Кольца и 483 объекта – за его пределами.

¹² <http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/32/>

Объем предложения офисов в центре в июне вырос на 8% по количеству, а по общей площади – снизился на 5%. Их средневзвешенная цена снизилась на 1% до 8 798\$/кв.м.

Объем предложения офисов за пределами центра по количеству снизился на 3%, а по общей площади – увеличился на 4%.

За пределами центра средневзвешенная цена осталась на уровне мая и составила 3 959\$/кв.м.¹³

Таблица № 4.7

Офисные внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, \$/м ²
значение	159	1 660	189	1,19	8 798
к маю 2013	+ 8%	- 6%	- 5%	- 12%	- 1%
к июню 2012	- 8%	- 13%	+ 3%	+ 11%	- 15%

Таблица № 4.8

Офисные вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь, тыс. м ²	Средневзвешенная цена, \$/м ²
значение	483	4 210	1 063	2,20	3 959
к маю 2013	- 3%	+ 4%	+ 4%	+ 8%	0%
к июню 2012	+ 39%	- 6%	+ 1%	- 27%	- 7%

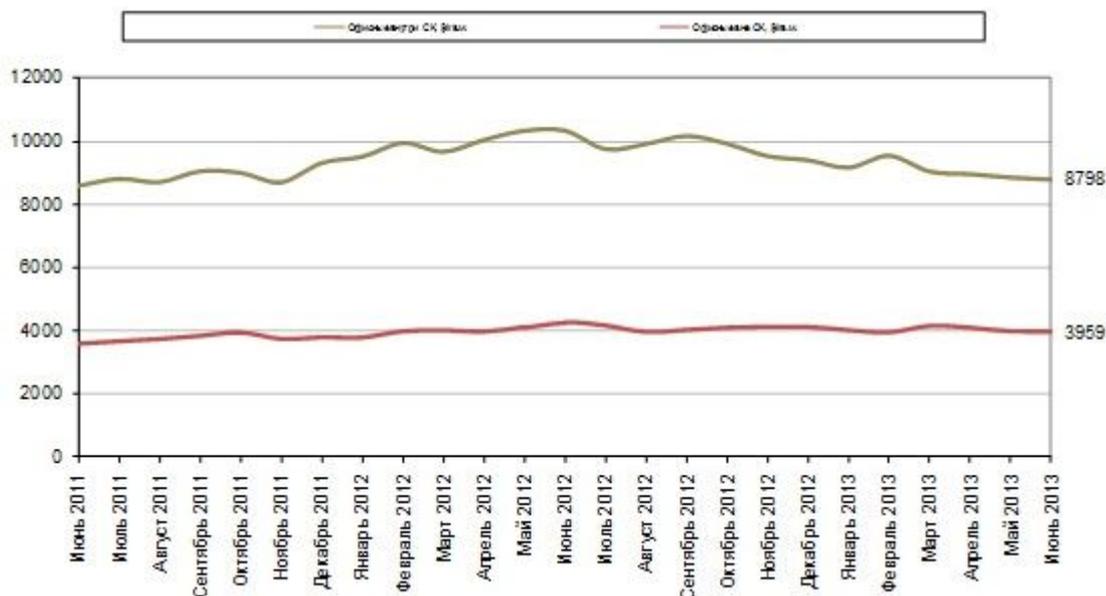


График 7. Средневзвешенная цена, \$/ кв.м

Объем предложения в аренду офисных объектов в мае 2013 года уменьшился на 10% по количеству и на 5% по общей площади. Всего на рынке было выставлено 1 378 объектов общей площадью 891 тыс. кв.м, из них 228 объектов было расположено в центре и 1 150 объектов – за его пределами.

¹³ <http://rway.ru/moscow/analytics/3072/>

Как количество, так и общая площадь офисных помещений в центре в мае по сравнению с апрелем снизилось на 12%. При этом средняя арендная ставка по этим помещениям осталась на уровне апреля и составила 822 \$/кв.м/год.

За пределами Садового Кольца за прошедший месяц объем предложения по количеству уменьшился на 9%, а по общей площади – на 4%. Их средняя арендная ставка уменьшилась на 2% – до 482 \$/кв.м/год, при этом снижение ставок произошло в том числе и по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.¹⁴

Таблица № 4.9

Офисные внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	228	105	125	0,55	822
к апрелю 2013	– 12%	– 13%	– 12%	– 0%	0%
к маю 2012	– 19%	– 31%	– 32%	– 16%	+ 5%

Таблица № 4.10

Офисные вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, \$/кв.м/год
значение	1 150	387	766	0,67	482
к апрелю 2013	– 9%	– 6%	– 4%	+ 5%	– 2%
к маю 2012	– 21%	– 12%	– 17%	+ 5%	+ 4%

¹⁴ <http://rway.ru/moscow/analytics/3057/>

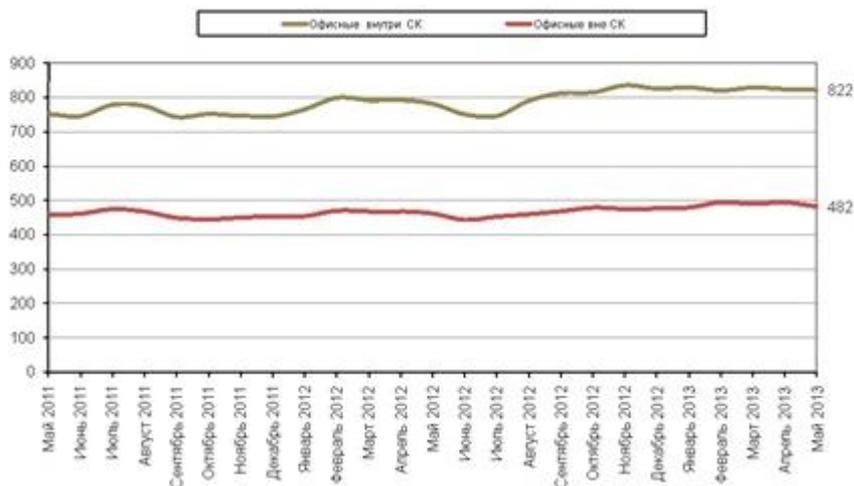


График 8. Средняя ставка, \$/ кв.м/ год

На дату оценки также представлены обзоры многих других компаний: Международная консалтинговая компания Knight Frank, S.A. Ricci и др.

Так, по результатам своего обзора компании Knight Frank сделала следующие выводы:

- Объемы нового строительства качественных офисных площадей растут. В первом полугодии 2013 г. было введено в эксплуатацию 96,3 тыс.м² офисных площадей класса А и 244,7 тыс.м² класса В.
- Пятая часть введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2013г. офисных площадей классов А и В находится в пределах Садового кольца.
- За первые 6 месяцев 2013 г. было арендовано и куплено около 300 тыс.м² офисных площадей классов А и В.
- На рынке офисной недвижимости Москвы наблюдается сокращение среднего размера сделки.
- Запрашиваемые ставки аренды на офисные помещения остаются на стабильном уровне и находятся в диапазоне 650-1200\$/м²/год (tripletnet) для объектов класса А и 350-650 \$/м²/год (tripletnet) для объектов класса В.

По словам Константина Лосюкова, Директора Департамента по работе с корпоративными клиентами Knight Frank: «Уже более года мы отмечаем происходящие на рынке офисной недвижимости качественные изменения. Усиливается конкурентная борьба за арендатора: повышается качество проектов, все большее внимание уделяется не только созданию качественного здания, но и развитию окружающей его территории, инфраструктуры. В свою очередь арендаторы становятся более требовательными, начинают поиск нового офиса намного раньше – за 2 - 3 года до окончания текущего договора аренды. Что касается спроса, то результаты первого полугодия 2013 г. оказались несколько ниже показателей того же периода прошлого года, что связано прежде всего с осторожностью арендаторов ввиду неопределенной ситуации, имеющей место в экономике как России, так и западных стран. Однако во втором полугодии мы ожидаем сезонного увеличения активности арендаторов, и

таким образом годовой объем поглощения будет сопоставим с этим показателем прошлого года».

Таблица № 4.11

Основные показатели. Динамика		
Показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	12 789	
в том числе, тыс. м ²	2 555	10 234
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г., тыс. м ²	341	
в том числе, тыс. м ²	96,3	244,7
Доля свободных площадей, %	14,7%	12,8%
	+2,1 п.п.	-1,7 п.п.
Средние арендные ставки**, \$/м ² /год	830	490
	-0,5%	+1,4%
Диапазон арендных ставок**, \$/м ² /год	650 - 1200 (1000 - 1300***)	350 - 650
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	110 - 210	80 - 120

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2012 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС (18%)
 *** Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения с отделкой

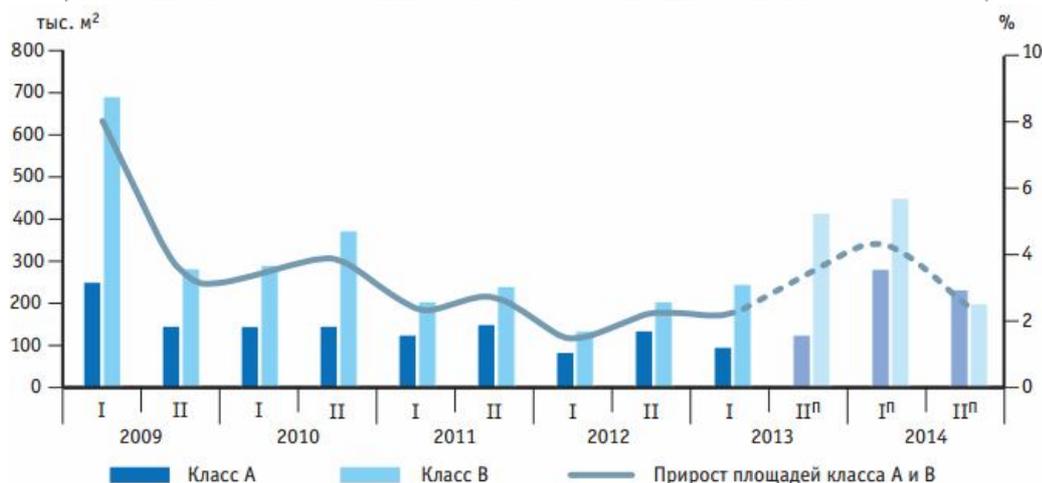


Диаграмма 10. Ожидаемое восстановление объемов нового строительства продолжится и в 2014 г.

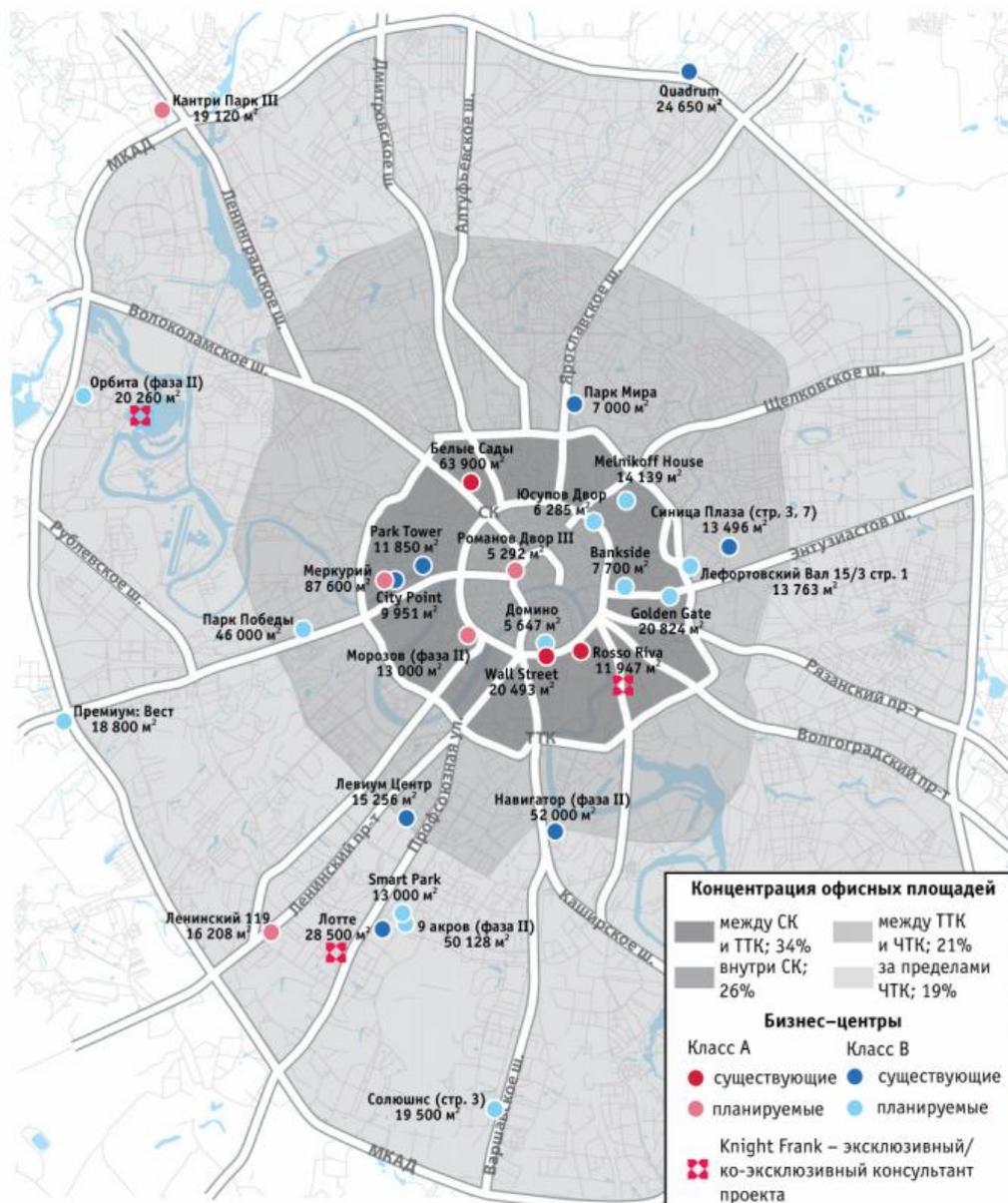
Общий объем предложения офисных площадей классов А и В в Москве по итогам первого полугодия 2013 г. составил почти 12,8 млн м², из которых 20% соответствуют классу А.

Во II квартале 2013 г. усилиями Московского Исследовательского Форума* была обновлена разработанная в 2003 г. и доработанная в 2006 г. классификация офисных зданий. Требования, предъявляемые к офисным зданиям класса А, ужесточились, и здания, не соответствующие новым критериям, были отнесены к классу В. Таким образом общий объем предложения качественных офисных площадей, соответствующих классу А, сократился и по итогам первого полугодия 2013 г. составил 2,55 млн м².

Сегодня на рынке качественной офисной недвижимости мы наблюдаем ожидаемое восстановление объемов нового строительства. За первые шесть месяцев в эксплуатацию было введено 96,3 тыс. м² офисных площадей класса А и 244,7 тыс. м²

класса В. Объем нового строительства превысил показатель за аналогичный период прошлого года на 36%, и, по нашим прогнозам, во втором полугодии будет построено и введено в эксплуатацию еще более 500 тыс. м² качественных офисных площадей.

В первом полугодии 2013 г. мы по-прежнему наблюдали усиление децентрализации деловой жизни столицы: наибольший объем введенных в эксплуатацию офисных площадей пришелся на территорию между Третьим транспортным кольцом и МКАД (77%). Внутри Садового кольца в эксплуатацию было введено 17% офисных площадей классов А и В. Ввиду ограничения на строительство новых объектов в центре города данный показатель выглядит достаточно высоким, однако фактически сейчас достраиваются последние объекты, разрешение на строительство которых было выдано до начала реализации новой градостроительной политики, направленной на децентрализацию деловой жизни столицы.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г.

Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Рис. 3. Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г. и планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2013 г.

За первые 6 месяцев 2013 г. было арендовано и куплено около 300 тыс. м² офисных площадей классов А и В. Объем поглощения сократился по сравнению с показателем первого полугодия 2012 г. на 25%, однако мы ожидаем, что традиционно во втором полугодии активность арендаторов увеличится и годовой объем поглощения будет сопоставим с показателем 2012 г. Во многом достижение данного результата возможно за счет ряда крупных сделок, которые находятся на стадии согласования и должны завершиться во втором полугодии 2013 г. На рынке офисной недвижимости Москвы наблюдается большое количество сделок, однако средний размер сделки сократился: около 1,2 тыс. м² в этом полугодии против 2 тыс. м² в первом полугодии 2012 г., что, прежде всего, связано с желанием компаний оптимизировать офисное пространство с целью сокращения расходов на аренду.

По результатам первого полугодия 2013 г. уровень вакантных площадей составил 14,7% для офисных объектов класса А и 12,8% для объектов класса В. Доля свободных площадей в офисных центрах класса А несколько увеличилась: по сравнению с IV кварталом 2012 г. показатель вырос на 2,1 п.п. Подобная динамика объясняется некоторым сокращением спроса, связанным с общей неопределенностью как в российской, так и в глобальной экономике. Также необходимо отметить, что на фоне восстановления объемов нового строительства доля предварительных договоров аренды изменилась незначительно. Таким образом, за счет ввода в эксплуатацию даже нескольких крупных объектов, доля вакантных площадей выросла. По сравнению с показателем конца 2012 г. уровень вакантных площадей в офисных объектах класса В снизился на 1,7 п.п. Подобная динамика объясняется стремлением ряда компаний переехать из менее качественных офисов в бизнес-центры класса В, что приводит к увеличению объемов поглощения в этом классе. Объекты класса В привлекают арендаторов более гибкими условиями аренды, возможностью арендовать офисные блоки с отделкой и большим выбором, чем в классе А. Кроме того, в условиях не вполне стабильной экономической ситуации некоторые частные инвесторы, желая диверсифицировать портфель своих активов, рассматривают возможность приобретения офисных помещений малой площади с целью последующей сдачи в аренду. Они также генерируют спрос на блоки в объектах именно класса В, поскольку в бизнес-центрах класса А покупка небольших помещений практически невозможна. В первом полугодии 2013 г. наиболее активными на рынке покупки и аренды офисных помещений были представители IT и телекоммуникационной индустрии, на чью долю пришлось почти 30% от общего объема поглощения офисов классов А и В. Доля этих компаний не опускается ниже 20% на протяжении последних двух лет. Также высокую активность продемонстрировали компании добывающего сектора, чья доля на рынке в прошлом году составила не более 5%. За первые шесть месяцев почти 20% офисных площадей было арендовано и куплено компаниями, оперирующими в сфере добычи и поставок нефти и газа. Это увеличение в значительной степени произошло за счет одной крупной сделки – аренды компанией ОАО «Газпром» 24 600 м² офисных площадей в БЦ «ВаршавкаСкай». Доля финансовых организаций, традиционно поглощающих значительную часть качественных офисных площадей, в первом полугодии, снизившись почти вдвое по сравнению с концом 2012 г., составила

около 10%. Также наблюдалось снижение спроса со стороны B2B сектора, производственных компаний и FMCG. В общем объеме поглощения доля этих компаний не превысила 10%.

Говоря о территориальном распределении спроса, стоит отметить, что половина от общего объема сделок по аренде и покупке офисных площадей пришлась на объекты, расположенные внутри Третьего транспортного кольца. Офисные помещения в Центральном деловом районе пользуются наибольшим спросом у представителей банковского сектора и компаний B2B: это организации, для которых важно престижное местоположение и развитая инфраструктура. На территории, расположенной между Третьим транспортным кольцом и МКАД, наибольшее количество офисных площадей было арендовано и куплено ИТ и телекоммуникационными компаниями, а также компаниями, оперирующими в сфере поставок и добычи нефти и газа: именно в этом районе больше возможностей найти офисные блоки большой площади.

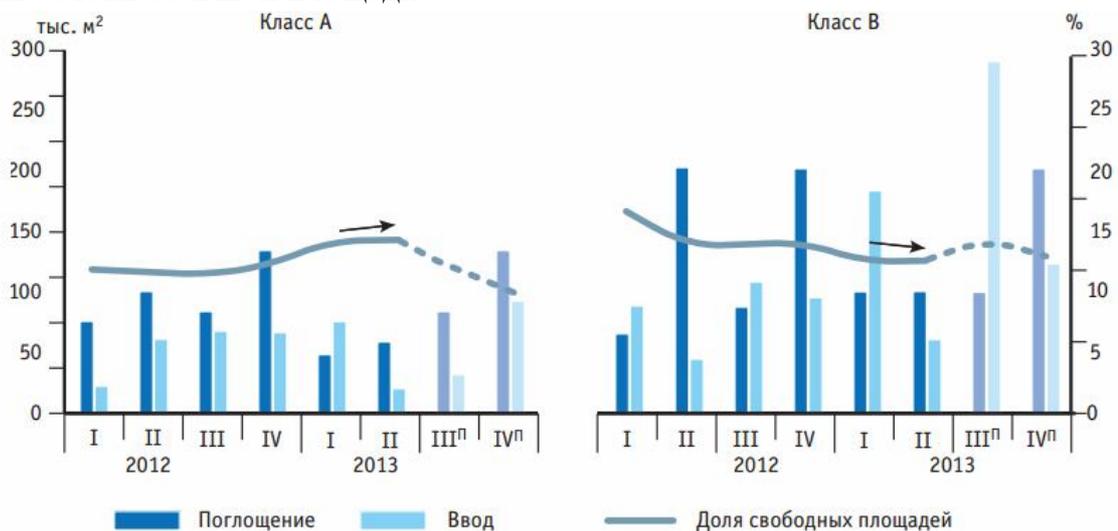


Диаграмма 11. Динамика доли вакантных площадей в офисах классов А и В в первом полугодии 2013 г. была разнонаправленной

Запрашиваемые ставки аренды на офисные помещения остаются стабильными и находятся в диапазоне 650 - 1200 \$/м²/год (triple net) для объектов класса А и 350 - 650 \$/м²/год (triple net) для объектов класса В. При этом увеличивается разница между запрашиваемой ставкой аренды и ставкой, по которой заключаются договоры, что обусловлено некоторым замедлением активности арендаторов, связанным с более длительным принятием решения. В первом полугодии 2013 г. произошла некоторая корректировка средневзвешенных значений ставок аренды, что было отчасти обусловлено переклассификацией офисных зданий и изменением базы расчета, а также растущим спросом на офисные помещения класса В. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды офисного помещения класса А составила 830 \$/м²/год (triple net), офиса класса В – 490 \$/м²/год (triple net).

Усиление децентрализации деловой жизни привело к тому, что на рынок выходит довольно много качественных объектов класса А в удаленных деловых районах, ставки аренды на которые могут отличаться более чем в 2 раза по сравнению с аналогичными офисными зданиями, расположенными внутри Садового кольца. Ввод

в эксплуатацию подобных проектов несколько скорректирует средневзвешенный показатель в сторону понижения в будущем. Однако в случае дальнейшего развития сегмента децентрализованных офисных объектов и одновременного развития инфраструктуры можно ожидать повышения ставок аренды в таких объектах.

По итогам первого полугодия 2013 г. наиболее высокие средневзвешенные ставки аренды были отмечены в Центральном деловом районе (1205 \$/м²/год), на западе Садового кольца (1184 \$/м²/год) и в районе станции метро Белорусская (1018 \$/м²/год). В районах, прилегающих к МКАД, запрашиваемые ставки аренды самые низкие и находятся в диапазоне 220 - 520 \$/м²/год.

После рекордно низкого объема введенных в эксплуатацию офисных площадей в 2012 г. в 2013 г. мы ожидаем превышения прошлогоднего показателя почти на 35%, а до 2016 г., по нашим прогнозам, в эксплуатацию будет введено около 2,8 млн м² высококачественных офисных площадей. До конца года к вводу в эксплуатацию запланированы такие объекты, как башня «Меркурий» в ММДЦ «Москва-Сити», II фаза бизнес-парка «Орбита», бизнес-центр «Ленинский 119».

Более 90% бизнес-центров, которые планируется ввести в эксплуатацию до 2016 г., расположены за пределами Садового кольца. Шестая часть (16%) строящихся объектов расположена на МКАД и на расстоянии до 10 км от нее.

На офисной карте Москвы продолжают появляться новые и развиваться существующие деловые районы. На территории «новой Москвы» до конца 2016 г. должно быть построено около 160 тыс. м² офисов классов А и В+, где потенциально могут работать от 16 до 26 тыс. чел. Ключевыми объектами, планируемыми к вводу в эксплуатацию на присоединенной территории, являются бизнес-парки Com City и G8. В рамках ММДЦ «Москва-Сити» в 2014 г. будет завершено строительство башни «Эволюция» и башни «Око», а в 2015 г. – проекта «IQ-квартал». Продолжается развитие Ленинградского направления, где планируется выход на рынок качественных офисных проектов как в районе Третьего транспортного кольца, так и в районе МКАД. Среди наиболее интересных проектов хотелось бы отметить реконструкцию фабрики «Большевик», офисный комплекс на месте часового завода «Слава», проект «ВТБ-АренаПарк», а также бизнес-центр Mebe One Khimki Plaza.

В случае сбалансированного состояния спроса и предложения ставки аренды на офисы классов А и В будут находиться в стабильном состоянии. При условии положительной динамики спроса возможна коррекция ставок аренды в сторону увеличения в пределах 2-3%.¹⁵

¹⁵ http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/C8444AC0-DA6D-45D9-8401-DDE5C0361675/kf_msk_report_offices_2013_h1_rus.pdf

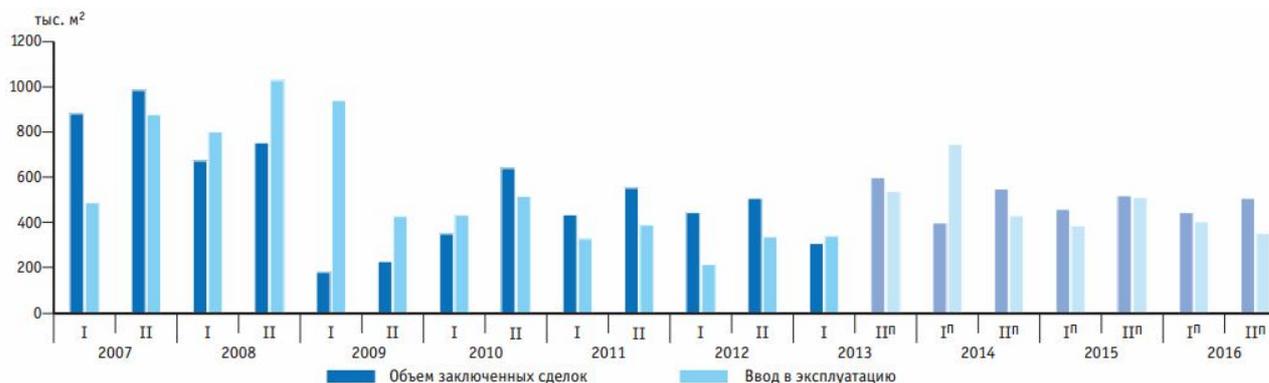


Диаграмма 12. Начавшееся восстановление объемов нового строительства высококачественных офисных объектов продолжится в ближайшие 2 - 3 года

Однако, следует понимать, что приведенная выше информация касается только качественных современных объектов недвижимости складского и офисного назначения классов А и В.

Ниже приводится наиболее полная классификация этих классов для объектов офисного назначения.

Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+, В-). Здание класса А, В+ или В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Таблица № 4.12

Классификация офисных зданий¹⁶

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	Система отопления, вентиляции, кондиционирования
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ
Рекомендация: наличие 4-х трубной системы кондиционирования.		
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22С ⁰ +/-1С ⁰ , осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	НЕ ПРИМЕНИМ

¹⁶ http://www.alm-development.ru/images/cms/data/files_for_links/class.pdf

Класс А	Класс В+	Класс В-
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ
1.6. Максимальный период ожидания лифта		
не более 30 секунд		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	НЕ ПРИМЕНИМ
Рекомендация: наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей		
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м ² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» минимум 2,7 м		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6*6 м	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6*6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м, не менее чем на 90% полезной площади		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ

Класс А	Класс В+	Класс В-
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола	Возможность установки фальшпола	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	НЕ ПРИМЕНИМ
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	НЕ ПРИМЕНИМ
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания в не более, чем 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого 5-15 мин в часы пик (утренние и вечерние)		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: 1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100); 2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80; 3) между ТТК и МКАД – не менее чем 1/60; 4) далее в сторону области – 1/30-1/40 и более		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	НЕ ПРИМЕНИМ
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м ² каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Наличие управляющей компании	Должным образом организованное управление зданием
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ

Класс А	Класс В+	Класс В-
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера, возможность привлечения двух и более компаний		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ, наличие организованной зоны ожидания		
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ФАКУЛЬТАТИВНЫЙ	НЕ ПРИМЕНИМ
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) в непосредственной близости от здания	
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ	ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ
7. СООТВЕТСТВИЕ МЕЖДУНАРОДНЫМ ЗЕЛЕНЫМ СТАНДАРТАМ		
Рекомендация		

Объекты классов ниже (С, D) можно охарактеризовать следующим образом. К объектам офисной недвижимости класса С относятся объекты, где акцент делается в большей степени на функциональное назначение площадей, чем на имидж. К классу С также относятся помещения на первых этажах, в подвалах и полуподвалах жилых домов, расположенных во дворах, без выхода на крупные магистрали; а также площади в зданиях НИИ, административных зданиях промышленных предприятий и организаций (которые давно не ремонтировались, имеют старые коммуникации и несовременную систему управления). Имеют принудительную вентиляцию, коридорную систему, как правило, далеко от транспортных развязок и остановок общественного транспорта, отсутствие охраняемой парковки. Здания класса D – здания, нуждающиеся в реконструкции.

Рынок современных складских помещений России находится на начальной стадии развития. До конца 2004 г. на рынке не существовало формализованной классификации. Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

- склады класса А – с делением на подклассы А+ и А;
- склады класса В – с делением на подклассы В+ и В;
- класс С;
- класс D

В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных

магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта (необязательные параметры выделены красным цветом).¹⁷

Таблица № 4.13

Классификация складских помещений

Класс А+	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
	2. Площадь застройки 40–45%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
	4. Высокие потолки — не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	7. Наличие системы вентиляции.
	8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 500 кв. м).
	11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
	12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
	13. Наличие офисных помещений при складе.
	14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
	15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	16. Оптоволоконные телекоммуникации.
	17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
	18. Расположение вблизи центральных магистралей.
	19. Профессиональная система управления.
	20. Опытный девелопер.
	21. Железнодорожная ветка.

¹⁷ http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+content/8BF2D920-A388-4E78-AA1B-CBA56FCEF6AF/klassifikaciya_skladskih_pomescheniy.pdf

Класс А	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
	2. Площадь застройки 45–55%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
	4. Высокие потолки — не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы вентиляции.
	7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м).
	10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
	11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
	12. Наличие офисных помещений при складе.
	13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
	14. Оптоволоконные телекоммуникации.
	15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
	16. Расположение вблизи центральных магистралей.
	17. Профессиональная система управления.
	18. Опытный девелопер.
	19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	20. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	21. Железнодорожная ветка.

Класс В+	1. Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
	2. Площадь застройки 45–55%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
	4. Высота потолков от 8 м.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы вентиляции.
	7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1000 кв. м).
	10. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	11. Наличие офисных помещений при складе.
	12. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
	13. Оптоволоконные телекоммуникации.
	14. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
	15. Расположение вблизи центральных магистралей.
	16. Профессиональная система управления.
	17. Опытный девелопер.
	18. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	19. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	20. Железнодорожная ветка.

Класс В	1. Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
	2. В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв. м).
	3. Высота потолков от 6 м.
	4. Пол – асфальт или бетон без покрытия.
	5. Система отопления.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения.
	7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	9. Охрана по периметру территории.
	10. Телекоммуникации.
	11. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	12. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	13. Система вентиляции.
	14. Офисные помещения при складе.
	15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	16. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	17. Железнодорожная ветка.

Класс С	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
	2. Высота потолков от 4 м.
	3. Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
	4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.
	5. Ворота на нулевой отметке.
	6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	7. Система вентиляции.
	8. Система отопления.
	9. Офисные помещения при складе.
	10. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	11. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	12. Охрана по периметру территории.
	13. Телекоммуникации.
	14. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	15. Железнодорожная ветка.
Класс D	1. Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.
	2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	3. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	4. Система вентиляции.
	5. Телекоммуникации.
	6. Охрана по периметру территории.
	7. Железнодорожная ветка.

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), цены предложения объектов складского назначения класса С и ниже варьируются от 450 до 1 300 \$/ кв.м. Это объекты, обеспеченные всеми необходимыми инженерными коммуникациями и системами, в хорошем или удовлетворительном состоянии, расположенные не на огороженной территории промбазы (промзоны) с пропускным въездом, т.е. имеющие выход на улицу, расположенные между Третьим Транспортным кольцом (ТТК) и МКАД (но, преимущественно, ближе к ТТК). Причем, цены на объекты площадью в диапазоне до 5 000 кв.м и менее находятся на одном уровне; изменение цен (как правило, их понижение) начинается на объекты в категории от 5 001 до 15 000 кв.м, относительно объектов первой категории по площади; в среднем на «-15%»; и так далее.

Как правило, основным из значимых факторов, оказывающим существенное влияние на цену предложения складского объекта, является обеспеченность теми или иными необходимыми инженерными системами и коммуникациями (значительную роль играет отопление, а также электроснабжение, далее водоснабжение и канализация).

Разница в ценах предложения объектов, обеспеченных всеми коммуникациями, к ценам объектов, обеспеченных, например, только электроснабжением, в г.Москве может достигать до 35-45%. В целом, наличие отопления может повышать стоимость на 25-30%, относительно стоимости объектов, не обеспеченных данным видом благоустройства; водоснабжения (канализации) на 10-15%.

Огромную степень влияния на стоимость объектов оказывает месторасположение, как относительно центра города, так и относительно других объектов, расположенных в округе. Наиболее высокие цены представлены в центре города, хотя и количество предложений объектов складского назначения в этом месте ограничено. Это объекты, расположенные в пределах Бульварного кольца, а также ограниченные Бульварным и Садовым кольцами. Далее следуют объекты ограниченные Садовым кольцом и Третьим Транспортным кольцом, затем Московской кольцевой автодорогой. Наименьшие цены предложения представлены за МКАД на расстоянии 30-40 км.

Существенное влияние на стоимость объектов оказывает расположение в промзоне на огороженной территории с пропускным въездом. Данный отрицательный фактор, по субъективному мнению различных операторов московского рынка недвижимости, может понижать стоимость, в сравнении с объектами, имеющими выход на улицу с не обременительным пропускным въездом, до 30%.¹⁸

Третьим основным ценообразующим фактором выступает состояние объектов недвижимости. По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15), наиболее предпочтительными являются объекты, пребывающие в отличном состоянии – как правило, такому состоянию соответствуют современные объекты класса А и В+, а также В-, иногда класса С (такие объекты, как правило, предлагаются по ценам, превышающим в среднем на 15% цены за объекты, пребывающие в хорошем состоянии). Для объектов класса С и ниже, принято считать, что объекты, чье состояние в целом оценивается как «хорошее», в среднем предлагаются по ценам, превышающим на 15% цены на объекты, чье состояние оценивается как «удовлетворительно», и на 20% в сравнении с объектами, чье состояние оценивается как «неудовлетворительное».

При этом, по данным представителей тех же агентств недвижимости, такие состояния условно принято охарактеризовывать следующим образом:

¹⁸ По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15).

Таблица № 4.14

№ п/п	Состояние	Характеристика
1	Отличное	Объект нежилого фонда не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием (в том числе системой принудительной вентиляции и регулируемой отопительной системой)
2	Хорошее	Объект нежилого фонда имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов)
3	Удовлетворительное	Объект нежилого фонда имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов)
4	Неудовлетворительное	Объект нежилого фонда имеет дефекты, устранимые с помощью значительного ремонта (<u>не включающего восстановление элементов несущих конструкций</u>): отдельные, в том числе мелкие, трещины в цоколе и капитальных стенах; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки

В данном сегменте всегда обязательны скидки, связанные переговорами продавца и покупателя в процессе торга. Так, по данным представителей агентств недвижимости, указанных выше, скидки в данном сегменте достигают «-25%».

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), ставки аренды объектов складского назначения класса С и ниже варьируются от 80 до 200 \$/ кв.м/ год, которые включают коммунальные платежи и НДС (это прямая аренда, т.е. аренда от собственника, не обременительные комиссионными и прочими платежами). Это объекты, обеспеченные всеми необходимыми инженерными коммуникациями и системами, в хорошем или удовлетворительном состоянии, расположенные не на огороженной территории промбазы (промзоны) с пропускным въездом, т.е. имеющие выход на улицу, расположенные между Третьим Транспортным кольцом (ТТК) и МКАД (но, преимущественно, ближе к ТТК). Причем, ставки аренды объектов площадью в диапазоне до 5 000 кв.м и менее находятся на одном уровне; изменение ставок (как правило, их понижение) начинается на объекты в категории от 5 001 до 15 000 кв.м, относительно объектов первой категории по площади; в среднем на «-15%», и так далее.

Основные факторы, влияющие на величину ставок арендной платы аналогичны факторам, формирующим цены предложения, описанным выше. Количественные значения этих факторов также идентичны значениям для цен предложения.

При этом, в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости, посредством телефонного интервьюирования представителей продавцов (представителей агентств недвижимости г.Москвы), установлено, что количественное содержание операционных расходов в ставке арендной платы составляет в среднем 20%, а расходы на замещение (т.е. расходы на замену часто изнашивающихся конструктивных

элементов (условно, внутренняя и внешняя отделка, система отопления, электроснабжения, лифтовое оборудование, кровля и т.п.)), в среднем составляет 50% от операционных расходов. При этом, в состав операционных расходов включаются затраты на уборку, охрану, налог на имущество, страхование, коммунальные платежи и другие расходы.¹⁹

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы, указанных в сноске, ожидаемый среднегодовой темп роста ставок аренды на складские объекты класса С и ниже в последующие 5 лет составит 5-7%, т.е. в среднем «+6%».

По данным тех же агентств недвижимости, процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов складского назначения, как правило, в среднем составляет 20%.

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), цены предложения объектов офисного назначения класса С и ниже варьируются от 500 до 3 200 \$/ кв.м. Это объекты, обеспеченные всеми необходимыми инженерными коммуникациями и системами, в хорошем состоянии, расположенные не на огороженной территории промбазы (промзоны) с пропускным въездом, т.е. имеющие выход на улицу, расположенные между Третьим Транспортным кольцом (ТТК) и МКАД (но, преимущественно, ближе к ТТК). Причем, цены на объекты площадью в диапазоне до 5 000 кв.м и менее находятся на одном уровне; изменение цен (как правило, их понижение) начинается на объекты в категории от 5 001 кв.м, относительно объектов первой категории по площади; и так далее (смотри анализ по складским объектам).

Как правило, основным из значимых факторов, оказывающим существенное влияние на цену предложения офисного объекта, является обеспеченность необходимыми инженерными системами и коммуникациями (отопление, электроснабжение, водоснабжение и канализация).

Огромную степень влияния на стоимость объектов оказывает месторасположение, как относительно центра города, так и относительно других объектов, расположенных в округе. Наиболее высокие цены представлены в центре города. Это объекты, расположенные в пределах Бульварного кольца, а также ограниченные Бульварным и Садовым кольцами. Далее следуют объекты ограниченные Садовым кольцом и Третьим Транспортным кольцом, затем Московской кольцевой автодорогой.

Существенное влияние на стоимость объектов оказывает расположение в промзоне на огороженной территорией с пропускным въездом. Данный отрицательный фактор, по субъективному мнению различных операторов московского рынка недвижимости, может понижать стоимость, в сравнении с объектами, имеющими выход на улицу с не обременительным пропускным входов, до «-30%».²⁰

¹⁹ По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15), а также АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19).

²⁰ По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15).

Третьим основным ценообразующим фактором выступает состояние объектов недвижимости. По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15), наиболее предпочтительными являются объекты, пребывающие в отличном состоянии – как правило, такому состоянию соответствуют современные объекты класса А и В+, а также В-, иногда класса С (такие объекты, как правило, предлагаются по ценам, превышающим в среднем на 15% цены за объекты, пребывающие в хорошем состоянии). Для объектов класса С и ниже, принято считать, что объекты, чье состояние в целом оценивается как «хорошее», в среднем предлагаются по ценам, превышающим на 15% цены на объекты, чье состояние оценивается как «удовлетворительно», и на 20% в сравнении с объектами, чье состояние оценивается как «неудовлетворительное».

Характеристики состояний представлены в предыдущей таблице.

В данном сегменте всегда обязательны скидки, связанные переговорами продавца и покупателя в процессе торга. Так, по данным представителей агентств недвижимости, указанных выше, скидки в данном сегменте достигают «-25%».

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), ставки аренды объектов офисного назначения класса С и ниже варьируются от 100 до 370 \$/ кв.м/ год, которые включают коммунальные платежи и НДС (это прямая аренда, т.е. аренда от собственника, не обременительные комиссионными и прочими платежами). Это объекты, обеспеченные всеми необходимыми инженерными коммуникациями и системами, в хорошем состоянии, расположенные не на огороженной территории промбазы (промзоны) с пропускным въездом, т.е. имеющие выход на улицу, расположенные между Третьим Транспортным кольцом (ТТК) и МКАД (но, преимущественно, ближе к ТТК). Причем, ставки аренды объектов площадью в диапазоне до 5 000 кв.м и менее находятся на одном уровне; изменение ставок (как правило, их понижение) начинается на объекты в категории от 5 001 кв.м, относительно объектов первой категории по площади; и так далее (смотри анализ по складским объектам).

Основные факторы, влияющие на величину ставок арендной платы аналогичны факторам, формирующим цены предложения, описанным выше. Количественные значения этих факторов также идентичны значениям для цен предложения.

При этом, в ходе анализа рынка коммерческой недвижимости, посредством телефонного интервьюирования представителей продавцов (представителей агентств недвижимости г.Москвы), установлено, что количественное содержание операционных расходов в ставке арендной платы составляет в среднем 25%, а расходы на замещение (т.е. расходы на замену часто изнашивающихся конструктивных элементов (условно, внутренняя и внешняя отделка, система отопления, электроснабжения, лифтовое оборудование, кровля и т.п.)), в среднем составляет 50% от операционных расходов. При этом, в состав операционных расходов включаются

затраты на уборку, охрану, налог на имущество, страхование, коммунальные платежи и другие расходы.²¹

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы, указанных в сноске, ожидаемый среднегодовой темп роста ставок аренды на офисные объекты класса С и ниже в последующие 5 лет составит 6-8%, т.е. в среднем «+7%».

По данным тех же агентств недвижимости, процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов офисного назначения, как правило, в среднем составляет 15%.

Основной формой пользования земельными участками в г.Москве является аренда, как краткосрочная до 1 года, до 5 лет, так и долгосрочная, вплоть до 49 лет (в основном на 6, 15, 25 и 49 лет (на основании субъективных заключений оценщика в результате анализа предложений земельных участков на рынке)). Кроме данной формы пользования земельными участками, сохраняются такие права на землю, как безвозмездное срочное пользование и право постоянного (бессрочного) пользования. Присутствует и частная собственность на земельные участки, однако, в очень ограниченном виде.

В связи с этим, стоит отметить, что, наряду с обилием обзоров рынков коммерческой недвижимости г.Москвы, размещаемыми московскими риэлтерскими и прочими компаниями, анализы рынка земельных участков именно г.Москвы отсутствуют. В основном это обзоры рынка земли Московской области.

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), наличие электроснабжения и водоснабжения (отведения) повышает стоимость участка на 10–30%, наличие газоснабжения на 10–25%, что в целом подтверждается исследованиями Стерника Г.М. (к.т.н., профессор кафедры «Экономика и управление городским строительством» Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, председатель комиссии Российской Гильдии риэлторов по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости). То есть корректировка по данному фактору в среднем составляет «±20%».

Наличие асфальтированных подъездных путей повышает стоимость участка в среднем на 0–10%, действующих железнодорожных путей на 10–20%.²²

«Скидка на торг» может достигать до «-30%», по данным, полученным в результате консультаций с представителями риэлтерских компаний г.Москвы: АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15).

Наибольшим спросом в данной категории пользуются земельные участки площадью до 1 га, спрос на участки свыше 1 – 10 га несколько хуже, далее – свыше 10

²¹ По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15), а также АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19).

²² Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. - 203 с.

га. Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой группе, может быть в среднем на 10% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных ко второй группе, отнесенных ко второй – в среднем на 10% выше стоимости, отнесенных к третьей группе.

Не смотря, на разносторонность представленных на оценку объектов неотделимых улучшений (комплексы сооружений, коммуникаций), по большей части, они или их отдельные части представляют собой оборудование различного типа и назначения. Исходя из этого, далее оценщик приводит краткий анализ рынка объектов оборудования. При этом, следует отметить, что рынок представленных на оценку объектов как такой отсутствует.

Вторичный рынок машин и оборудования, как и прочей техники – это оборудование (техника) бывшее в употреблении или в состоянии «как есть», а также восстановленное или модернизированное.

Спрос на вторичное оборудование по-прежнему актуален и в странах сложившейся рыночной экономикой, и в России, и на просторах всего бывшего СССР. Тем не менее отношение ко вторичному рынку оборудования не всегда однозначное. За последнее десятилетие в нашей стране накопился богатейший негативный опыт, связанный с приобретением непригодного оборудования под видом «вполне исправного».

Существует два различных понятия: бывшее в употреблении, или подержанное, оборудование и восстановленное оборудование.

Проведём классификацию оборудования по функциональному состоянию:

1. Новое оборудование.
2. Бывшее в употреблении оборудование или оборудование в состоянии «как есть».

Для этого оборудования в иностранной прессе и на интернет-сайтах чаще всего используются такие определения, как *resale*, *second-hand*, *used*. Его можно распределить по двум подгруппам:

– к первой подгруппе относится оборудование, подлежащее продаже, но находящееся временно в эксплуатации. В этом случае покупатель имеет возможность побывать на предприятии, которое продает устаревшее оборудование, и на месте убедиться в эксплуатационных свойствах оборудования. Далее следует приемка, демонтаж и транспортировка до нового места «дислокации». Стоимость такого оборудования договорная. Сведения о нем можно найти на страницах объявлений в специализированной прессе, интернет-сайтах и через многочисленных посредников. Для ввода в эксплуатацию и обслуживания этого оборудования необходимо рассчитывать на свои собственные силы, причем очень квалифицированные. Правда, существуют ремонтные предприятия, которые за умеренную плату могут произвести восстановительные работы.

– ко второй подгруппе относится бывшее в употреблении оборудование, находящееся на складе поставщика-посредника или ремонтного предприятия. Существует стабильный спрос на такое оборудование среди предприятий, накопивших

значительный опыт по его эксплуатации и обслуживанию, и желающих за счет него нарастить свои производственные мощности. Цена на подобное оборудование обычно не опускается ниже 50%-планки по отношению к новому оборудованию.

3. Восстановленное и модернизированное оборудование.

На эту группу оборудования следует обратить особое внимание, так как она включает в себе преимущества двух предыдущих групп. Обычно поставщики восстановленного оборудования не предлагают сразу готовых решений. Объем восстановительных работ оговаривается с заказчиком. В этом состоит очень важное стоимостное преимущество восстановленного оборудования – заказчик получает то, что ему нужно за цену, которая его устраивает. Модернизация предполагает внесение усовершенствований в отработавшее уже какой-то срок оборудование в соответствии с современными тенденциями развития оборудования для данной сферы производства. Это может предполагать усовершенствование отдельных узлов, замену приводов, электрооборудования и, наконец, встройку систем числового программного управления или простейших контроллеров и датчиков. Поставщики восстановленного оборудования могут предлагать также свои собственные решения, направленные на улучшение удобства эксплуатации, повышение производительности и точности восстанавливаемого ими оборудования.

Тем не менее, восстановленное оборудование не должно поступать заказчику в условно рабочем состоянии. Отличие восстановленного оборудования от "бэушного" заключается в наличии бесплатной гарантии на период, общепринятый для каждого сегмента вторичного рынка оборудования. Во всех случаях гарантийный период не превышает полугодя, а в некоторых - трех месяцев. Однако в условиях производства этого срока вполне хватает для выявления основных недоработок восстановительного процесса.

Необходимый гарантийный период устанавливается на основании статистической информации и опыта производства ремонтно-восстановительных работ. После истечения гарантийного срока сотрудничество заказчика и поставщика восстановленного оборудования обычно не заканчивается. За дополнительную плату и на основании отдельного договора поставщик может оказывать заказчику в течение оговоренного срока постгарантийную поддержку (периодическая диагностика, консультации или полноценная сервисная поддержка).

Разница в стоимости восстановленного и нового оборудования чаще всего не превышает 30%. Однако здесь стоит учитывать канал поступления оборудования под восстановление и место проведения восстановительных работ. Если речь идет об импорте, всегда стоит помнить о таможенных пошлинах, доставке и высоких тарифах самих восстановительных работ, выполняемых, например, в Европе.

Все вышесказанное позволяет провести четкую грань между просто подержанным оборудованием и восстановленным. Можно утверждать, что восстановленное оборудование по своим техническим и эксплуатационным характеристикам мало чем отличается от нового. По крайней мере, так должно быть.²³

²³ <http://www.stanki.udm.ru/article3.htm>

Таблица № 4.15

Преимущества и недостатки групп оборудования²⁴

Новое оборудование	
Преимущества	Недостатки
исходная надежность (контроль качества производителя), подкрепленная бесплатной заводской гарантией и бесплатной поставкой запчастей, наличием горячей линии и консультациями;	~ высокая цена;
новый уровень автоматизации и числового программного управления;	~ необходимость дополнительного обучения обслуживающего персонала;
более современные конструктивные решения, выражающиеся в лучшей точности, производительности и ремонтпригодности;	~ сложность оборудования и, как следствие, сложность обслуживания.
возможность коммутирования в единую информационную сеть.	
Бывшее в употреблении оборудование или оборудование в состоянии "как есть"	
Преимущества	Недостатки
~ низкая цена;	~ отсутствие каких-либо гарантий на бесплатное устранение неисправностей, замену или возврат оборудования;
~ меньший срок окупаемости.	~ сложность оценки рабочего состояния;
	~ риск выявления серьезных неисправностей или износа, что может свести на нет все преимущества;
	~ сравнительно низкая производительность и точность (качество выполнения операций);
	~ возрастающие затраты на обслуживание;
	~ низкая ликвидность.
Восстановленное и модернизированное оборудование	
Преимущества	Недостатки
исходная работоспособность (выходной контроль ремонтного предприятия);	~ меньший остаточный ресурс;
~ невысокая стоимость;	~ возрастающие затраты на обслуживание;
~ приемлемый срок окупаемости;	~ невысокая ликвидность.
~ наличие гарантийных обязательств поставщика;	
~ техническое содействие со стороны поставщика в монтаже и пуско-наладке;	
~ хорошее соотношение цена/возможности (особенное в случае модернизации);	

В России и странах СНГ рынок подержанного и восстановленного оборудования только развивается. За последнее время появилось много рыночных субъектов, работающих в этом направлении. Потенциал вторичного рынка необычайно велик, не говоря уже о самих рыночных возможностях. В Европе и США рынок подержанного и восстановленного оборудования никогда не знал упадка. Там восстанавливается все - от графической рабочей станции или ноутбука до офисной мебели, от токарного станка с ЧПУ до сборочной линии, от личного автомобиля до личного самолета. Точно так же стабилен спрос на просто resale или secondhand. Однако ввозить подержанное оборудование из-за границы не особенно выгодно и неудобно. Многие виды б/у оборудования облагаются такими же пошлинами, что и новое. К тому же неизменно встает вопрос о замене запчастей в случае поломок. Доля спроса на подержанное оборудование в общем спросе, как правило, не превышает 20-25%. Причём в зависимости от отрасли эти цифры существенно отличаются. Например, доля спроса на пищевое б/у оборудование доходит до 30-35%, тогда как в фармацевтике она едва достигает 3-4%.

²⁴ <http://www.stanki.udm.ru/article3.htm>

Как правило, подержанное оборудование приобретается предприятиями на стадии становления, запуска или расширения производства. Иногда подержанное оборудование закупается в случае необходимости быстро наладить производство или в силу ограниченности финансовых ресурсов, когда предприятие ещё не может себе позволить новое дорогостоящее оборудование, поскольку подержанное дешевле на 30-50%. Основными потребителями вторичного оборудования, как правило, являются мелкие фирмы, чаще всего в отраслях, не требующих больших затрат для вступления в этот бизнес.

Подержанное оборудование в нашей стране пользовалось спросом всегда, вне зависимости от экономической ситуации.

Рынок вторичного оборудования сложился и постоянно изменяется в ногу со временем. Образуются новые предприятия, многие предприятия города и области прошли или находятся в стадии реорганизации производства, осваиваются новые производственные процессы. Подержанное оборудование покупается и продаётся. Как правило, подержанное оборудование в дальнейшем перепродаётся, с тем, чтобы приобрести новую машину. Ведь это оборудование – это реальный капитал, приносящий прибыль, несмотря на свой возраст.

В советские времена оборудование работало до полного износа, до тех пор, пока механик не сдавался и не сообщал, что машину реанимировать невозможно. От станка после списания оставалась только станина, т. к. не сдать ее в металлолом было нельзя: действовал план по его сдаче. Но все узлы и детали, вплоть до винтов и гаек, которые когда-нибудь могли пригодиться, рачительные механики прибирали и до поры бережно хранили. Действовала и строгая система ППР (планово-предупредительного ремонта), которая предусматривала текущие, средние и капитальные ремонты и четкие сроки их проведения. Все это выполнялось службой главного механика, часто насчитывавшей не один десяток людей.

Основной мотивацией к приобретению оборудования, бывшего в эксплуатации, конечно же является его более низкая цена. Причем она может составлять и 10% от цены нового, если договориться непосредственно с тем, кто его эксплуатировал, и 80% – если приобретается станок, полностью отремонтированный и модернизированный на заводе фирмы-изготовителя.

5. Описание объектов оценки

Оценке подлежат объекты, составляющие имущество ОАО «Тарная фабрика» (согласно приложению № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г.) (смотри перечень и характеристики ниже).

Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости – здание административно-складского назначения, включая неотделимые улучшения (в том числе, инженерные системы и прочее оборудование), а также земельный участок, принадлежащий ОАО «Тарная фабрика» на праве аренды.

Информация о текущем использовании объектов оценки: на дату оценки объекты оценки не эксплуатируются по прямому назначению – ОАО «Тарная фабрика» не осуществляет деятельность, закрепленную уставом, поскольку в отношении организации ведется процедура конкурсного производства (Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-134685/12 от 26 декабря 2012 г.).²⁵

Имущественные права на объекты оценки: объекты оценки принадлежат **на праве собственности и праве аренды ОАО «Тарная фабрика»** (107497, Россия, г.Москва, ул.Монтажная, д.3/7, ОГРН 1027700158683, дата присвоения ОГРН: 27.08.2002 г., ИНН 7718085003, КПП 771801001), что подтверждается данными бухгалтерского учета (Инвентаризационные описи №№ 1-3 от 23 мая 2013 г.), Свидетельством о государственной регистрации права 77АК 103557 от 15 апреля 2009 г., а также Договором аренды земельного участка (долгосрочный) № М-03-008192 от 21 февраля 1997 г.²⁶

Существующие ограничения (обременения) права на объекты оценки: **залог**.

Данные о физических характеристиках, свойствах и состоянии здания приводятся ниже. Для оценки технического состояния (визуальный осмотр) здания использовалось учебно-методическое пособие РОО «Оценка технического состояния зданий и сооружений» под редакцией Главного специалиста Главгосархстройнадзора России Ю.В. Бейлезона (М. ИПО, 2000 г.), в соответствии с описанием возможных характеристик состояния, представленных в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Для оценки технического состояния неотделимых улучшений (учитывая в составе таких улучшений объектов оборудования), в том числе, использовалась «Укрупненная оценка технического состояния для определения коэффициента физического износа».²⁷

При этом, следует отметить, что в соответствии с приложением № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г., неотделимые улучшения подлежат учету и оценке в составе здания.

²⁵ http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/f3c88e80-19f7-4e7b-a2ec-ca47e55b7476/A40-134685-2012_20121226_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf

²⁶ Копии правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету об оценке.

²⁷ Оценка стоимости машин и оборудования. Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – с.65.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. В отношении объекта оценки (здания) выявлены признаки физического износа (описание представлено ниже); а также признаки внешнего устаревания, обусловленного, прежде всего, местом расположения – отдаленностью от центральной части г.Москвы, что при потенциальной сдаче объекта оценки в аренду, при прочих равных условиях, будет вести к недополучению определенного уровня дохода, в сравнении с аналогичными объектами, расположенными в центральной части города, а также состоянием (будут пользоваться меньшим спросом, в сравнении с аналогичными объектами, находящимися в хорошем состоянии).

Транспортная доступность может быть охарактеризована как удовлетворительная – асфальтированная подъездная дорога на пересечении улицы Монтажная и 2-го Иртышского проезда.

Объекты оценки расположены в Восточном административном округе г.Москвы (ВАО) в районе Гольяново в промышленной зоне на огороженной территории с пропускным въездом (входом). В непосредственной близости от объектов оценки расположены типичные объекты производственно-складского назначения (здания, преимущественно, советской постройки).

Коммерческая привлекательность объекта оценки – здания, оценивается как ниже среднего, что обусловлено местом расположения (отдаленностью от центральной части города, в промышленной зоне между Третьим Транспортным кольцом и МКАД, при преимущественном тяготении к МКАД), наличием огороженной территории с пропускным въездом (отсутствием свободного входа), техническим состоянием, значительной площадью помещений офисного назначения, в сравнении со складскими помещениями (60% – офисные помещения, 40% – складские, включая технический этаж), что при нахождении подобного объекта в промзоне снижает его ликвидность. В целом здание, как и его помещения в разрезе групп функционального назначения (офисное, складское), относятся к классу С.

Технические и прочие характеристики здания установлены в соответствии с Кадастровым паспортом здания от 28.01.2009 г., Экспликацией к поэтажному плану дома № 3 по ул.Монтажная ВАО г.Москвы, составленной по состоянию на 05.06.2008 г. (смотри приложение к настоящему отчету об оценке), а также на основании личного осмотра и данных, предоставленных заказчиком.

При этом, следует отметить, что в предоставленной технической документации отсутствуют наиболее полные сведения о технических параметрах здания (а именно, строительный объем, как в целом здания, так и в разрезе групп функционального назначения; а также площадь застройки и другие параметры). В соответствии с приложением № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г., такие данные отсутствуют.

Таким образом, для оценки представлено следующее имущество:

Таблица № 5

№ п/п	Объект оценки	Инв. №	Дата ввода	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Состояние
1	Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8 284,8 м ² , адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	125	-	-	-	-
<i>в том числе:</i>						
1.1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м ² , кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7	-	-	-	-	-
1.2	Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8284,8 м ² , адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	125	2008	171 019 068,16	148 279 690,00	Удовлетворительное
<i>в том числе неотделимые улучшения:</i>						
1.2.1	Ворота сдвижные (откатные) с электроприводом	129	14.08.2008	102 672,76	87 314,62	Удовлетворительное
1.2.2	Ворота секционные с электроприводом	127	14.08.2008	83 898,30	71 348,16	Удовлетворительное
1.2.3	Ворота секционные с электроприводом	128	14.08.2008	88 005,21	74 841,09	Удовлетворительное
1.2.4	Наружная канализация	115	24.02.2009	1 401 751,60	1 121 401,36	Удовлетворительное
1.2.5	Наружный водосток	110	24.02.2009	242 971,45	194 377,21	Удовлетворительное
1.2.6	Очистные сооружения	111	24.02.2009	570 950,35	494 823,79	Удовлетворительное
1.2.7	Индивидуальный тепловой пункт	119	29.10.2003	1 991 039,46	1 194 623,46	Удовлетворительное
1.2.8	Система видеонаблюдения	113	24.02.2009	3 578 715,33	1 533 735,33	Удовлетворительное
1.2.9	Система автоматики внутреннего противопожарного водопровода	147	16.10.2009	154 939,77	54 978,57	Удовлетворительное
1.2.10	Котел промышленный центрального отопления	44	26.11.2004	643 259,87	625 391,55	Удовлетворительное
1.2.11	Котел СН90	116	18.06.2008	885 560,00	509 867,76	Удовлетворительное
1.2.12	Лифт №166544 Dil-PA(0630)-2S-060-05/05	120	24.02.2009	1 093 685,10	218 736,78	Удовлетворительное
1.2.13	Лифт №166545 Dil-PA(0630)-2S-060-05/06	121	24.02.2009	1 093 685,10	218 736,78	Удовлетворительное
1.2.14	Охранно-защитная дератизационная система (ОЗДС)	117	24.02.2009	829 167,91	355 357,51	Удовлетворительное
1.2.15	Система кондиционирования	140	24.02.2009	4 283 809,01	1 835 917,97	Удовлетворительное
1.2.16	Система пожарной сигнализации	122	24.02.2009	1 711 578,06	733 533,42	Удовлетворительное
1.2.17	Система приточно-вытяжной вентиляции	114	24.02.2009	1 955 558,81	838 096,73	Удовлетворительное
1.2.18	Шлагбаум WIL6m в сборе NICE	130	08.09.2008	40 350,00	15 482,93	Удовлетворительное

Таблица № 6

Описание конструктивных особенностей здания

Показатель	Описание показателя
Год ввода в эксплуатацию	2008
Наименование согласно Кадастровому паспорту здания от 28.01.2009 г.	Административно-производственный корпус
Фактическое наиболее вероятное использование (назначение)	Здание административно-складского назначения
Вид права	Собственность
Субъект права	ОАО «Тарная фабрика»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77АК 103557 от 15 апреля 2009 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Залог
Класс здания	С
Количество этажей	5
Общая площадь, м ²	8 284,8
Общая площадь помещений административного назначения, м ² :	6 043,0
- 1 этаж	2 423,1
- 2 этаж	1 974,5
- 3 этаж	549,1
- 4 этаж	547,9
- 5 этаж	548,4
Общая площадь помещений складского назначения, включая технические помещения, м ² :	2 241,8
- 1 этаж	2 094,6
- технический этаж	147,2
Фундаменты	н/д
Стены	Ж/б панели, обшиты сайдингом
Перекрытия	Железобетонные, стальные
Кровля	Металлический профлист
Оконные проемы	ПВХ
Дверные проемы	Ворота металлические секционные автоматические, ПВХ и металлические двери, двери стеклянные раздвижные
Полы	Бетонные, плитка, линолеум, ламинат (с повреждениями)
Отделка	Отделка, преимущественно, простая (типовая, стандартная): армстронг, окраска стен и потолков, штукатурка и побелка потолков, обои, керамическая плитка, сайдинг (с повреждениями)
Наличие элементов благоустройства	Электроснабжение, водоснабжение (канализация), отопление, вентиляция, системы видеонаблюдения и пожарной сигнализации и прочие системы (с повреждениями)
Прочее	-

В целом, состояние здания оценивается как «удовлетворительное», в соответствии с градацией в процентном отношении, приведенной в Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.²⁸ в фундаменте наблюдаются сырые места в цоколе и выпучивание отдельных участков; наблюдаются протечки кровли на верхних этажах в помещениях административного назначения (а также столовой), нарушения примыкания металлических листов местами, видны просветы; дефекты внутренней отделки: на полу наблюдаются истертости линолеума в местах проходов и у дверей, стертости досок ламината в ходовых местах, повреждение отдельных досок, местное коробление, вероятно, вызванное неровностями и перепадами пола или климатическим воздействием, отставание, сколы отдельных плиток в ходовых местах (на лестничных клетках и т.д.);

²⁸ А также в соответствии с условиями задания на оценку (приложение № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г.).

на стенах и потолках наблюдаются потемнения и загрязнения окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки, а также штукатурного слоя потолков, наблюдаются следы протечек кровли, отсутствие отдельных потолочных панелей, их местное повреждение, наблюдается неплотное прилегание отдельных плиток в местах облицовки ими стен; коммуникации: наблюдаются местные остаточные следы, в том числе в виде ржавчины, от капельных течей, возможно, вызванных трещинами на отдельных радиаторах, наблюдаются местами проржавление трубопровода, наличие хомутов; в системе водоснабжения также наблюдаются капельные течи в местах нарезки арматуры и в местах прежних ремонтов. Таким образом, конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

Рельеф площадки застройки ровный. Никаких земельных инженерно-изыскательных работ оценщиком не проводилось. В своей оценке оценщик исходил из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочв, неблагоприятно действующих на здание.

В соответствии с данными, предоставленными заказчиком, на земельный участок под объектом оценки за ОАО «Гарная фабрика» закреплено **право аренды**, что подтверждается Договором аренды земельного участка № М-03-008192 от 21 февраля 1997 г., а также дополнительными соглашениями к нему. Однако, право аренды земельного участка выступает как самостоятельный предмет залога, что подтверждается Договором об ипотеке № И-24632/2009-01 от 14 мая 2009 г., а также Требованием ООО «Инжиниринговая компания «Энергоконсалтинг» от 01.07.2013 г.²⁹

Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м², кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7), представляет собой неправильный многоугольник. Кадастровая стоимость – 123 739 229,52 руб., УПКС – 9 434,22 руб./ м².³⁰

Таким образом, на земельном участке находятся все необходимые инженерные системы (отопление, электроснабжение, водоснабжение (канализация)).

Неотделимые улучшения объекта оценки п/п № 1.2 (здания) представляют собой оборудование и инженерные системы и коммуникации, и служат для нормальной эксплуатации этого здания и предназначены для эксплуатации с ним как единое целое: служат для обеспечения доступа в здание и подгрузки-разгрузки большегрузных транспортных средств (ворота, шлагбаум), обеспечения его пожарной и прочей безопасности (системы противопожарной сигнализации, видеонаблюдения), обеспечения помещений здания отоплением (индивидуальный тепловой пункт и котлы), отведения сточных и прочих использованных вод (канализация, очистные сооружения, водосток), а также для поддержания нормального или требуемого уровня климатических условий в помещениях здания и т.п. Объекты неотделимых улучшений

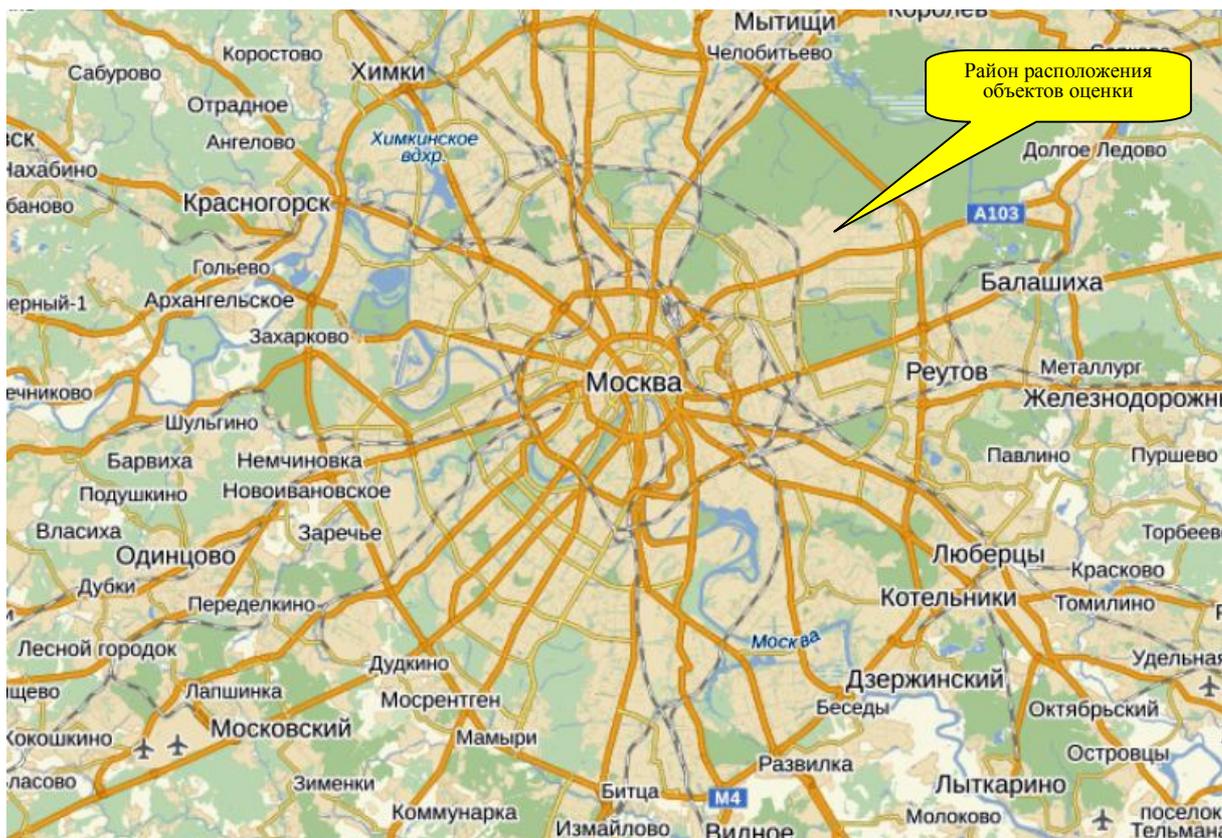
²⁹ См. приложение к настоящему отчету об оценке.

³⁰ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

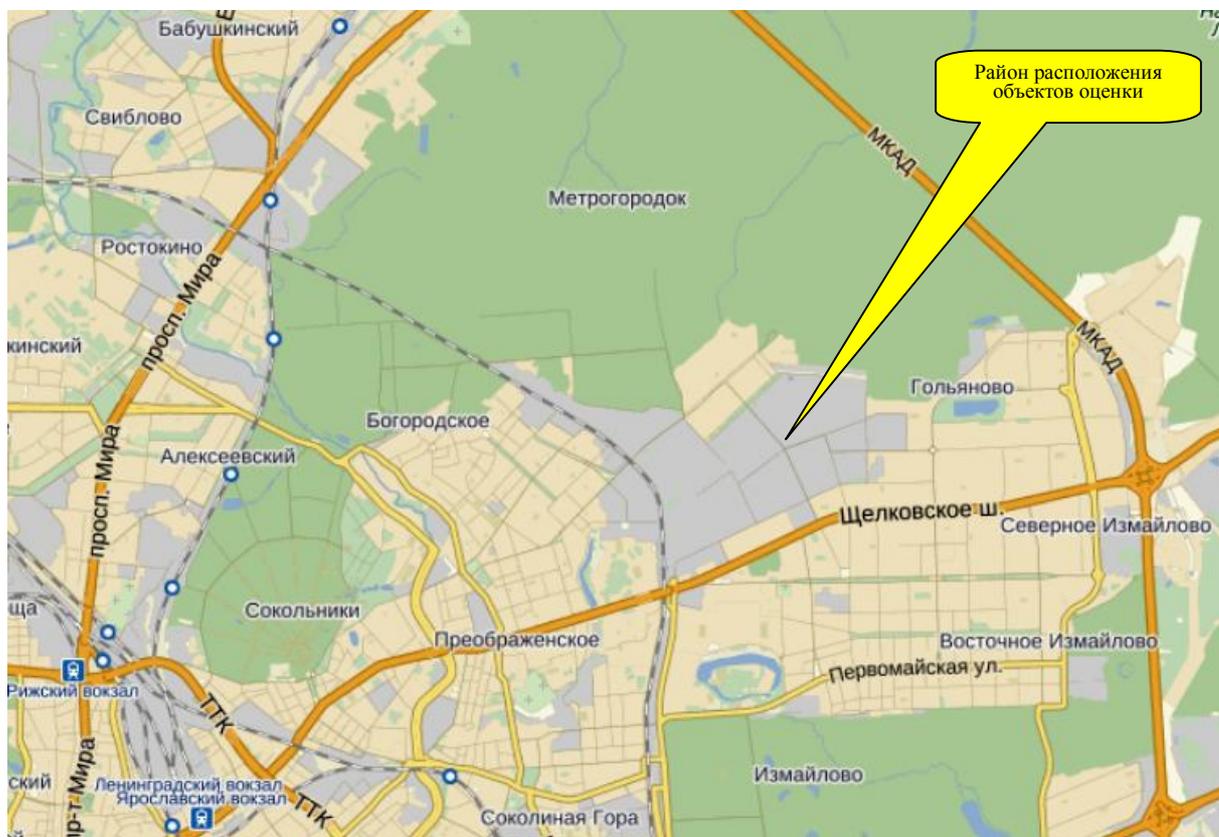
находятся в удовлетворительном состоянии, определенном в соответствии со значениями таблицы укрупненной оценки технического состояния для определения коэффициента физического износа и данными заказчика, согласно приложению № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности, в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов. Таким образом, в отношении объектов оценки (неотделимых улучшений) выявлены признаки физического износа, соответствующего естественному износу для данного типа оборудования и условий эксплуатации (определен на основании данных заказчика и личного осмотра). Также выявлены признаки устаревания, связанные с внешними факторами, обусловленными, прежде всего, состоянием спроса и предложения на объекты подобного типа (объекты оценки являются неотделимыми улучшениями здания (смонтированными объектами) и могут полноценно эксплуатироваться только в его составе, чей демонтаж приведет к несоразмерному ущербу как большей части их назначения, так и самого здания. Признаки функционального (морального) устаревания не выявлены.

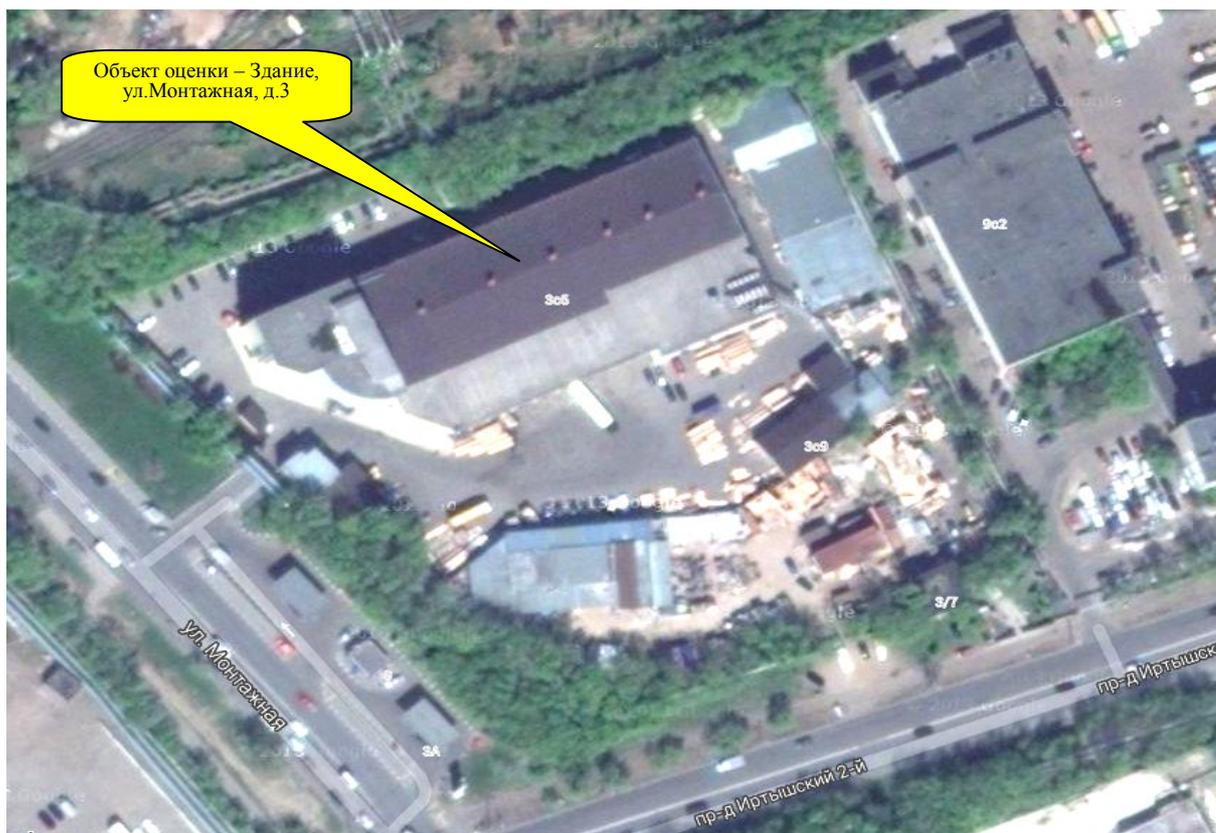
Коммерческая привлекательность неотделимых улучшений отсутствует, вследствие причин, указанных в предыдущем абзаце.



Карта 1. Район расположения объектов оценки



Карта 2. Район расположения объектов оценки



Карта 3. Расположение объектов оценки (вид со спутника)



Карта 4. Земельный участок (кадастровый номер: 77:03:0002006:64)
(публичная кадастровая карта – <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

6. Определение рыночной стоимости объектов оценки

6.1. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

6.1.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В каждой работе по оценке недвижимости оценщику приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования земли. По существу, он последовательно подбирает и оценивает варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного методов.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Принимая решение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объектов оценки, оценщик исходил из того, что:

- объекты оценки представляют собой здание административно-складского назначения и земельный участок, находящийся на праве аренды;
- здание находится в удовлетворительном состоянии;
- здание и право аренды земельного участка являются предметом залога;
- здание имеет офисные (60%) и складские площади (40%); офисные площади имеют коридорно-кабинетную систему; складские площади оборудованы системами охлаждения;
- объекты оценки расположены на огороженной территории с пропускным въездом в промышленной зоне г.Москвы, между Третьим транспортным кольцом и МКАД (район Гольяново);
- снос здания и строительство нового аналогичного назначения или иного

представляется неразумным и невозможным, поскольку строительство новых объектов недвижимости значительно превысит стоимость типичных объектов, расположенных в месте расположения объектов оценки и аналогичных по удаленности от центра районах города (типичная застройка производственными и складскими объектами); год ввода в эксплуатацию здания 2008 г.;

- изменение функционального назначения помещения здания административного (офисного) назначения, например, на складское или торговое нецелесообразно, учитывая внутреннюю планировку (кабинетно-коридорная система) и отделку помещений, а также местоположение (промзона на огороженной территории с пропускным въездом); и наоборот, складские помещения целесообразно, учитывая их площади и отделку, а также их оборудование соответствующим образом под хранение, использовать как производственно-складские помещения

Таблица № 7.1

Для помещений административного назначения

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	-	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	-	+	-	-	-
4	Максимальная эффективность	-	+	-	-	-

Таблица № 7.2

Для помещений складского назначения

№ п/п	Показатель	Торговая функция	Офисная, оказание услуг (сервисная) функция	Производственная функция	Складская функция	Жилая функция
1	Физическая осуществимость	+	+	+	+	+
2	Юридическая правомочность	+	+	+	+	-
3	Финансовая оправданность	-	-	+	+	-
4	Максимальная эффективность	-	-	+	+	-

Таким образом, наилучшим вариантом использования объектов оценки будет сохранение их текущего назначения и дальнейшее использование, в соответствии с этим назначением, а объектов неотделимых улучшений как неотъемлемую часть здания в соответствии с их прямым назначением.

6.1.2. Описание процесса оценки в части применения подходов

Согласно пункту 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом, согласно пункту 14 ФСО № 3, в отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации

Согласно пункту 19 ФСО № 1, оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки были собраны и проанализированы следующие данные:

Данные, полученные от Заказчика:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права 77 АК 103557 от 15.04.2009 г.;
- копия Договора аренды земельного участка № М-03-008192 от 21 февраля 1997 г. и дополнительных соглашений к нему;
- копии Инвентаризационных описей № 1-3 от 23 мая 2013 г.;
- копия Кадастрового паспорта здания от 28.01.2009 г.;
- копия Экспликации к поэтажному плану дома № 3 по ул.Монтажная, ВАО г.Москвы, составленная по состоянию на 05.06.2008 г.;
- копия Договора об ипотеке № И-24632/2009-01 от 14 мая 2009 г., а также Требования ООО «Инжиниринговая компания «Энергоконсалтинг» от 01.07.2013 г.;
- а также условия Задания на оценку в приложениях №№ 1-2 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г.

Данные, собранные Оценщиком:

- фотографии объектов оценки;
- общая характеристика г.Москвы и анализ рынка объектов оценки;
- объявления о продаже и аренде объектов, аналогичных объектам оценки, а также о затратах на создание аналогичных объектов, и прочая информация,

использованная в расчетах, ссылки на источники которой приводятся последовательно в тексте отчета об оценке

Для целей корректного расчета стоимости объектов оценки, учитывая, что неотделимые улучшения по условиям Задания на оценку подлежат учету и оценке в составе Здания, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8 284,8 м², адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3 (п/п № 1.2), при дальнейшем расчете стоимости данного здания методами использованных подходов к оценке, допускалось и предполагалось, что стоимости неотделимых улучшений безусловно включаются в такую стоимость здания. Для последующего выделения стоимости неотделимых улучшений в общей рыночной стоимости здания целиком, рыночная стоимость неотделимых улучшений также рассчитывалась оценщиком отдельно от основного здания. Описание процесса оценки с приведением методов расчета и их описанием, с приведением самих расчетов представлены в соответствующих подразделах отчета об оценке.

Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Таким образом, согласно пункту 21 ФСО № 1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В настоящем отчете об оценке доходный подход может быть использован в отношении объекта оценки – здания, что обусловлено наличием достаточной информации по объекту оценки для расчета, собранной оценщиком самостоятельно (эксплуатационные расходы по содержанию аналогичных объектов соответствующего назначения, данные о доходах, которые объект оценки способен приносить (в данном случае, в качестве доходов будут приняты поступления арендной платы от сдачи аналогичных объектов в аренду) и другие показатели), за неимением фактических достоверных данных о доходах и расходах от эксплуатации объекта оценки).

В рамках доходного подхода для оценки объектов недвижимости возможно применение одного из двух методов:

1. Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации).
2. Метод дисконтированных денежных потоков.³¹

³¹ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.154.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимости с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

Метод капитализации доходов используется, если потоки дохода стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину или же возрастают умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется, когда предполагается, что будущие денежные потоки от объекта недвижимости будут существенно отличаться от текущих.³²

Исходя из предположения о том, что будущие потоки расходов и доходов от эксплуатации объекта оценки будут иметь тенденцию к росту, а их величины могут быть спрогнозированы, уместно применить **метод дисконтирования денежных потоков (ДДП)** – метод применим к денежным потокам любого вида и является универсальным.

Описание применения метода доходного подхода к оценке с приведением расчетов приведено в подразделе 6.1.2.1 настоящего отчета об оценке.

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам (элементам сравнения), по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем стоимости объекта оценки выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Таким образом, согласно пункту 22 ФСО № 1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В настоящем отчете об оценке сравнительный подход может быть использован в отношении объекта оценки – здания, что обусловлено наличием в распоряжении оценщика информации о предложениях объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки объектов недвижимости возможно применение одного из двух методов:³³

1. Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж).
2. Метод соотношения цены и дохода.

³² Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.154.

³³ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 256 и 273.

Первый метод основан на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться *для оценки арендных ставок*, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.³⁴

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении о том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации. Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов. Кроме того, требуется осуществить подбор не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация *о цене продажи*³⁵ и величине чистого операционного дохода либо величине потенциального либо действительного доходов.³⁶

Исходя из этого, уместно применить **метод рыночных сравнений (сравнительного анализа)**.

Описание применения метода сравнительного подхода к оценке с приведением расчетов приведено в подразделе 6.1.2.2 настоящего отчета об оценке.

Обоснование отказа от использования затратного подхода

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего земельного участка под застройку аналогичным по назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемые сроки. В затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна рыночной стоимости земельного участка (собственность или право аренды) и стоимости улучшений – строений, за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, строительство которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой

³⁴ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — с. 266-269.

³⁵ Данная информация относится к разряду конфиденциальной и, как правило, не разглашается.

³⁶ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — с. 273-276.

территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать аналогичные объекты.

Таким образом, согласно пункту 23 раздела IV ФСО № 1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Использование методов затратного подхода в отношении объекта оценки – здания, не представляется возможным по следующим причинам:

- в распоряжении оценщика отсутствуют необходимые и достаточные технические характеристики объекта оценки для его оценки методами затратного подхода: в частности, отсутствуют данные о строительном объеме здания как целиком, так в разрезе групп функционального назначения (административного и складского) (справочные стоимости в справочниках КО-ИНВЕСТ или УПВС приводятся за единицу строительного объема));
- здание представляет собой многофункциональный комплекс помещений, который включает в себя офисные, складские площади, а также помещения, отведенные под общественное питание (столовая), что не позволяет корректно подобрать справочный аналог для расчета (в справочниках КО-ИНВЕСТ или УПВС отсутствуют подобные многофункциональные объекты)

Исходя из этого, методы затратного подхода не могут быть использованы в настоящем отчете об оценке.

Таким образом, **анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации** показал, что в отношении объекта оценки – здания, использование затратного подхода не представляется возможным, а оценка проводится с использованием методов доходного и сравнительного подходов.

6.1.2.1. Определение стоимости доходным подходом

При расчете рыночной стоимости объекта оценки – здания, необходимо учитывать стоимость прав на земельный участок, находящийся под зданием и служащий для его размещения и эксплуатации.

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

В соответствии с данными, предоставленными заказчиком, на земельный участок под объектами оценки за ОАО «Тарная фабрика» закреплено **право аренды**, что подтверждается Договором аренды земельного участка № М-03-008192 от 21 февраля 1997 г., а также дополнительными соглашениями к нему. Однако, право аренды земельного участка выступает как самостоятельный предмет залога, что подтверждается Договором об ипотеке № И-24632/2009-01 от 14 мая 2009 г., а также Требованием ООО «Инжиниринговая компания «Энергоконсалтинг» от 01.07.2013 г.

Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м², кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7, представляет собой неправильный многоугольник. Кадастровая стоимость – 123 739 229,52 руб., УПКС – 9 434,22 руб./ м².³⁷

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно **приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования**, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

Поскольку информация о продаже прав аренды земельных участков на территории г.Москвы имеется в открытом доступе, но использовать ее не целесообразно, поскольку при расчете рыночной стоимости не может быть корректно внесена поправка на разницу в сроках аренды (сроки аренды разнятся от 6 до 49 лет, при этом, по большей части, отсутствует информация о дата заключения договоров аренды, нет информации о виде разрешенного использования земельных участков, что может существенно сказываться на стоимости), в качестве расчетной рыночной стоимости права аренды земельного участка возможно использование рыночной стоимости земельного участка (как, если бы он находился в собственности) с корректировкой на цену выкупа земельного участка, определяемую в соответствии с действующим законодательством г.Москвы.

³⁷ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Таким образом, в дальнейшем право аренды земельного участка будет рассчитываться как разница рыночной стоимости права собственности на земельный участок и величины нормативного выкупа земельного участка.

В соответствии с пунктами 4-5 статьи 6 главы 2 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве» (в ред. Законов г. Москвы от 03.02.2010 № 3, от 23.03.2011 № 10, от 13.04.2011 № 13, от 21.12.2011 № 66, от 27.06.2012 г. № 31, 10.07.2013 г. № 48), с 01 июля 2012 г. собственники объектов капитального строительства **приобретают в собственность земельные участки**, занятые такими объектами (обладатели права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки) и находящиеся в собственности города Москвы или государственной собственности до ее разграничения, **по цене, равной кадастровой стоимости земельных участков**, если иное не установлено федеральным законодательством.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р (далее – «Методические рекомендации») при оценке земельных участков в рамках **сравнительного подхода** используются:

1. метод сравнения продаж;
2. метод распределения;
3. метод выделения

В рамках **доходного подхода** используются:

1. метод капитализации земельной ренты;
2. метод остатка;
3. метод предполагаемого использования

Элементы **затратного подхода** применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка и используются в методах остатка и выделения.

Методы выделения и распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. Условием их применения является наличие информации о ценах сделок (ценах спроса и/ или предложения) с едиными объектами недвижимости, а также соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Кроме того, для использования метода выделения необходимо иметь информацию о рыночной стоимости улучшений земельного участка. При использовании метода распределения требуется информация о наиболее вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и/или сооружениями, так и не застроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цены предложения (спроса).

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность

получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Его суть состоит в расчете рыночной стоимости объекта оценки путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Обоснование выбора подходов и методов оценки прав на земельный участок

При расчете стоимости прав на земельный участок следует учитывать следующие обстоятельства:

- все земли в г.Москве относятся к категории земель населенных пунктов, согласно пункту 4 статьи 1 главы 1 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве»;
- на территории г.Москвы сегмент рынка недвижимости – рынок земельных участков под коммерческую и прочую застройку (за исключением, ИЖС), предлагаемых собственниками этих участков – слабо развит (практически отсутствует); подавляющая часть земельных участков в городе принадлежит г.Москве и сдается в аренду на срок 6-49 лет. Данная практика подтверждается результатами анализа рынка земельных участков г.Москвы;
- при этом, разница в стоимости права собственности и права долгосрочной аренды земельного участка (на 49 лет) существенна и может достигать до 40-50 и более % (анализ рынка земельных участков г.Москвы (Портал недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>), ПНЗР «Roszen.RU» (<http://www.roszem.ru/>) и др.);
- выкуп земельных участков, являющихся собственностью г.Москвы или государственной собственностью до ее разграничения, осуществляется только на основании нормативных актов – Закона города Москвы от 19

декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве»;

- имеются предложения о продаже земельных участков, находящихся в собственности физических или юридических лиц, сопоставимых по местоположению (между ТТК и МКАД), транспортной доступности (асфальтированные подъездные дороги), характеристикам и коммерческой привлекательности с оцениваемым;
- ввиду отсутствия информации о сдаче в аренду земельных участков по рыночным ставкам (земельные участки арендуются у г.Москвы по нормативным ставкам), получение положительного денежного потока возможно только от эксплуатации единого объекта недвижимости (например, административно-складского здания и земельного участка), что делает затруднительным последующее разделение денежных потоков на составляющие (в рамках метода остатка для земли), относящиеся к каждой части единого объекта недвижимости

Таким образом, проанализировав ситуацию на рынке земель г.Москвы под коммерческую и прочую застройку (за исключением, ИЖС), оценщик принял решение использовать только **метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода**, что обусловлено наличием относительно достаточного количества исходной информации.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - 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

В соответствии с анализом данных по предложениям земельных участков в г.Москве (земли населенных пунктов) (Портал недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>), ПНЗР «Roszen.RU» (<http://www.roszem.ru/>), Портал «Realty.dmir.ru – Недвижимость и цены» (<http://realty.dmir.ru/>)), было отобрано 4 объекта-аналога (источники информации приведены в расчетной таблице ниже).

В качестве единицы сравнения был принят 1 гектар общей площади сопоставимого объекта (далее – га). К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, в случае такой необходимости, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики

рынка сопоставимых объектов, а также нормативными актами, действующими в г.Москве.

Таким образом, для определения стоимости оцениваемого земельного участка, цены объектов-аналогов приводятся к единым параметрам земельного участка путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на дату продажи (предложения):

для расчета поправки на дату продажи (предложения) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ» № 83):

$$K_{дп} = I_{дп} / I_{до} , \text{ где}$$

$K_{дп}$ – корректирующий коэффициент на дату продажи (предложения);

$I_{дп}$, $I_{до}$ – индексы покупательной способности доллара на дату продажи (предложения) и оценки

В связи с тем, что даты предложения находятся в одном временном интервале с датой оценки (на дату оценки объекты-аналоги продаются по ценам предложения, указанным в объявлениях (установлено в ходе телефонного интервьюирования представителей продавцов)), индексы будут идентичны.

Корректировка на уторгование:

цены выбранных объектов-аналогов являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг», может достигать до «-30%», по данным, полученным в результате консультаций с представителями риэлтерских компаний г.Москвы (АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15)).

Корректировка на оцениваемые права:

так как оцениваемый земельный участок (как допущение для целей промежуточного расчета стоимости права аренды земельного участка) и объекты-аналоги принадлежат собственникам на праве собственности, корректировка на оцениваемые права не требуется

Корректировка на условия продажи:

так как условия продажи объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка являются рыночными, корректировка не требуется

Корректировка на категорию земель:

так как объекты-аналоги и оцениваемый земельный участок относятся к категории «земли населенных пунктов», корректировка не требуется, поскольку все земли в г.Москве относятся к категории земель населенных пунктов, согласно пункту 4 статьи 1 главы 1 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве»

Корректировка на место расположения:

данная поправка производилась на основании соотношения кадастровых стоимостей по видам функционального использования оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов. Исходя из того, что в распоряжении оценщика отсутствуют такие сведения о выбранных аналогичных земельных участках, как кадастровые номера, а также в связи с тем, что точное местоположение таких участков относительно кадастровых кварталов г.Москвы установить также проблематично, учитывая масштабность города, для определения корректировки на местоположение сравниваются средние уровни кадастровой стоимости земель г.Москвы в разрезе административных округов (Приложение № 2 к Постановлению Правительства Москвы от 27 ноября 2012 г. № 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»). Таким образом, корректировка по данному элементу сравнения может быть рассчитана по формуле:

$$K_M = \left(\frac{КС_O}{КС_A} \right), \text{ где}$$

K_M – корректировка на место расположения (вносится как коэффициент);

$КС_O$ – средний уровень кадастровой стоимости для административного округа г.Москвы, в котором расположен оцениваемый земельный участок, для группы вида разрешенного использования оцениваемого земельного участка (относительно назначения здания), руб./ м².³⁸

$КС_A$ – средний уровень кадастровой стоимости для административного округа г.Москвы, в котором расположен объект-аналог, для группы вида разрешенного использования оцениваемого земельного участка (относительно назначения здания), руб./ м²

³⁸ Группа 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Корректировка на масштаб (площадь):

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), наибольшим спросом в данной категории пользуются земельные участки площадью до 1 га, спрос на участки свыше 1 – 10 га несколько хуже, далее – свыше 10 га. Стоимость единицы площади участков, отнесенных к первой группе, может быть в среднем на 10% выше стоимости единицы площади участков, отнесенных ко второй группе, отнесенных ко второй – в среднем на 10% выше стоимости, отнесенных к третьей группе

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций:

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), наличие электроснабжения и водоснабжения (отведения) повышает стоимость участка на 10–30%, наличие газоснабжения на 10–25%, что в целом подтверждается исследованиями Стерника Г.М. (к.т.н., профессор кафедры «Экономика и управление городским строительством» Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, председатель комиссии Российской Гильдии риэлторов по аттестации аналитиков рынка недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, сертифицированный РГР аналитик рынка недвижимости). То есть корректировка по данному фактору в среднем составляет «±20%».

Корректировка на наличие подъездных путей:

По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), наличие асфальтированных подъездных путей повышает стоимость участка в среднем на 0–10%, действующих железнодорожных путей на 10–20%.³⁹

Применение других элементов сравнения для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости земельного участка.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:⁴⁰

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого объекта-аналога

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок определялась произведением общей площади земельного участка на средневзвешенное значение стоимости 1 га, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

³⁹ Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости». – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. - 203 с.

⁴⁰ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Стоимость права аренды земельного участка определялась как разница рыночной стоимости права собственности и стоимости права выкупа (100% от кадастровой стоимости – смотри описание методики выше) земельного участка:

Таблица № 8

Элементы сравнения	Земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		ПНЗР "Roszem.RU" (http://www.roszem.ru/land/203333.html), тел.: +7 (495) 788-80-90	Портал недвижимости "Realty.dmir.Ru - Недвижимость и цены" (http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-verhnyaya-hohlovka-ulica-21053713/), тел.: +7 (925) 374-98-52	Портал недвижимости "Realty.dmir.Ru - Недвижимость и цены" (http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-moskva-20695500/), тел.: +7 (495) 795-65-70	Портал недвижимости "Realty.dmir.Ru - Недвижимость и цены" (http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-moskva-ryabinovaya-ulica-20111735/), тел.: +7 (916) 511-03-46
Место расположения	Москва, ул.Монтажная, д.3/7 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ВАО)	Москва, в ЗАО г. Москвы, северной границей земельный массив примыкает к ООО "Интуравто Экспедиция" (ул.Рябиновая, 28А), западной - к рынку "Престиж-М" (МКАД) (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ЗАО)	Москва, ул.Верхняя Хохловка (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ЮВАО)	Москва, м.Ленинский проспект, Канатчиковский пр. (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ЮАО)	Москва, м.Кунцевская, ул.Рябиновая, напротив Троекуровского проезда (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ЗАО)
Общая площадь, га	1,31160	1,47000	0,17000	7,14000	1,47000
Дата продажи (предложения)	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Наличие инженерных коммуникаций	Все коммуникации	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Электроснабжение, водоснабжение (канализация)
Наличие подъездных путей	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Цена предложения, руб.		157 046 156	30 000 000	1 215 820 000	164 400 000
Цена предложения, руб./ га		106 834 120	176 470 588	170 282 913	111 836 735
Дата оценки/ предложения	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013
Индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке, на дату оценки/ дату предложения	0,294	0,294	0,294	0,294	0,294
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена предложения, руб./ га		106 834 120	176 470 588	170 282 913	111 836 735
Корректировка на уторгование		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена предложения, руб./ га		74 783 884	123 529 412	119 198 039	78 285 715
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на оцениваемые права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./ га		74 783 884	123 529 412	119 198 039	78 285 715
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./ га		74 783 884	123 529 412	119 198 039	78 285 715
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Корректировка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Земельный участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена предложения, руб./ га		74 783 884	123 529 412	119 198 039	78 285 715
Место расположения	Москва, ул.Монтажная, д.3/7 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ВАО)	Москва, в ЗАО г. Москвы, северной границей земельный массив примыкает к ООО "Интуравто Экспедиция" (ул.Рябиновая, 28А), западной - к рынку "Престиж-М" (МКАД) (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ЗАО)	Москва, ул.Верхняя Хохловка (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ЮВАО)	Москва, м.Ленинский проспект, Канатчиковский пр. (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ЮАО)	Москва, м.Кунцевская, ул.Рябиновая, напротив Троекуровского проезда (между 3-м транспортным кольцом и МКАД) (ЗАО)
Средний уровень кадастровой стоимости земель г.Москвы в разрезе административных округов, руб./ кв.м	9 897,61	12 044,35	10 958,64	11 707,47	12 044,35
Корректировка на место расположения		0,82	0,90	0,85	0,82
Скорректированная цена предложения, руб./ га		61 322 785	111 176 471	101 318 333	64 194 286
Общая площадь, га	1,3116	1,4700	0,1700	7,1400	1,4700
Корректировка на масштаб (площадь)		0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./ га		61 322 785	100 058 824	101 318 333	64 194 286
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение (канализация), отопление	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Коммуникации рядом	Электроснабжение, водоснабжение (канализация)
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		20,00%	20,00%	20,00%	10,00%
Скорректированная цена предложения, руб./ га		73 587 342	120 070 589	121 582 000	70 613 715
Наличие подъездных путей	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт
Корректировка на наличие подъездных путей		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./ га		73 587 342	120 070 589	121 582 000	70 613 715
Количество корректировок		3	4	3	3
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,267	0,200	0,267	0,267
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене предложения, руб./ га		19 647 820	24 014 118	32 462 394	18 853 862
Средневзвешенная стоимость права собственности на земельный участок, руб./ га	94 978 194				
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.	124 573 399				
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	123 739 229,52				
Стоимость права выкупа земельного участка, руб.	123 739 230				
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	834 169				

Согласование результатов оценки права аренды земельного участка

Таким образом, стоимости права аренды земельного участка, полученные использованными подходами, составили:

Таблица № 9

Объект оценки	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м ² , кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7	Не применим	834 169	Не применим

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов к оценке, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Исходя из того, что для оценки права аренды земельного участка был использован только один подход – вес сравнительного подхода стоимости составляет 100%, согласование результатов относительно различных применяемых подходов не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м², кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7, округленная до ближайшей целой тысячи, составляет (без учета НДС):⁴¹

834 000 (Восемьсот тридцать четыре тысячи) рублей

В соответствии с описанием процесса оценки объекта оценки – Здания, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8284,8 м², адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3, в рамках доходного подхода был выбран **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)**.

Объект недвижимости представляет собой отдельно стоящее здание, часть помещений которого могут использоваться в соответствии с офисной функцией, часть – со складской. Исходя из этого, расчет стоимости доходным подходом объекта недвижимости ведется в разрезе групп функционального назначения помещений

⁴¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС, согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

(офисное и складское), которая определяется как сумма стоимостей помещений отдельно для каждой функции, площадь которых определяется в соответствии с технической документацией (смотри раздел 5 отчета об оценке).

Метод ДДП позволяет определить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет стоимости недвижимости методом ДДП производится по формуле:⁴²

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + V \frac{1}{(1+i)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость объекта оценки;

C_t – денежный поток периода t ;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

V – стоимость реверсии

Основные этапы процедуры оценки методом ДДП:

- определение прогнозного периода;
- оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки и невзысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход (ДВД);
- расчет издержек от эксплуатации оцениваемой недвижимости, т.е. определяются операционные расходы (ОР). Расчетная величина ОР вычитается из ДВД;
- полученный таким образом чистый операционный доход (ЧОД) пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации

Согласно варианту ННЭИ объекта недвижимости, необходимо определить стоимость доходов от использования объекта недвижимости, который, в силу своей специфики и в соответствии с назначением помещений, типом планировки по состоянию на дату оценки может быть сдан в аренду, частично, как офисное помещение и как склад.

Установление периода прогнозирования

Поскольку все расчеты в рамках метода ДДП основаны на прогнозных данных, то очень важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок эксплуатации объекта оценки был разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается,

⁴² В соответствии с формулами, представленными в: Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.163. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.97.

что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

При определении прогнозного периода важно понять, как долго может продолжаться срок жизни объекта оценки, исходя из его текущего состояния и года ввода в эксплуатацию. Понимание этого позволяет корректно определить длительность прогнозного периода и выбрать подход к определению стоимости объекта оценки в конце постпрогнозного периода. Фактически прогнозный период не может быть больше срока жизни объекта оценки.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет – реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.⁴³ Таким образом, учитывая приведенные выше данные, в настоящем отчете об оценке сделан прогноз на 5 лет.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Таким образом, объект оценки в соответствии с анализом ННЭИ может приносить потоки дохода в течение периода прогнозирования одновременно как складской и как офисный объект, например, может быть сдан в аренду; т.е. для определения потоков дохода необходимо определить рыночную ставку арендной платы для объектов недвижимости аналогичного назначения на прогнозный период, а также, учитывая то обстоятельство, что объект оценки может использоваться аналогично и в период после прогнозирования, и долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период.⁴⁴

При этом, необходимо провести **описание процесса оценки в части применения подходов к определению рыночной ставки арендной платы:**

– **Обоснование отказа от использования доходного подхода:** при определении рыночной ставки арендной платы доходным подходом, ее расчет основывается на определении периода окупаемости объекта недвижимости, установленного владельцем. Однако, данные по периодам окупаемости проектов, связанных с объектами недвижимости (изменяется под воздействием различных факторов, в первую очередь, в зависимости от месторасположения и текущего состояния объекта недвижимости), носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет доходным подходом.

– **Обоснование отказа от использования затратного подхода:** при определении рыночной ставки арендной платы затратным подходом, следует учитывать тот факт, что арендодатель при сдаче в аренду объекта недвижимости стремится покрыть все эксплуатационные затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости, в случае, если они не оплачиваются отдельно арендаторами, а также получить определенную прибыль (изменяется под воздействием различных факторов,

⁴³ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.155. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.307.

⁴⁴ ПВД – это доход, который можно получить от объекта недвижимости при 100%-ном его использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади объекта недвижимости и установленной арендной ставки. (Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с.140).

в первую очередь, в зависимости от месторасположения объекта недвижимости). Однако, если данные об эксплуатационных расходах могут быть выявлены путем анализа рынка аренды объектов недвижимости в результате консультаций с представителями арендодателей, то данные по закладываемой в ставку арендной платы норме прибыли носят конфиденциальный характер и не разглашаются участниками сделок, что делает невозможным расчет затратным подходом.

– Таким образом, в настоящем отчете об оценке для определения ставки арендной платы возможно использование только **сравнительного подхода**, в рамках которого используется **метод сравнительного анализа** (выбор которого производится по аналогии с описанием процесса оценки в части применения сравнительного подхода в подразделе 6.1.2 настоящего отчета об оценке), что обусловлено наличием достаточной исходной информации.

В качестве сравнимых объектов было отобрано 5 аналогичных объектов недвижимости, предлагавшихся к аренде на дату оценки, для каждой функций использования (Портал о недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>)). В качестве информации о ставках арендной платы были приняты значения ставок предлагавшихся к аренде на дату оценки объектов-аналогов (с учетом корректировки) (проанализированные источники: Портал о недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>), «Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>), АН «Акрус-недвижимость» (<http://www.prom-zona.ru/>), АН «Аккорд» (<http://www.ofisisklad.ru/>)). Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам оценки и аналогам.

В ходе сбора информации оценщиком было установлено, что ставки арендной платы облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС), поскольку объекты недвижимости принадлежат юридическим лицам, находящимся на обычной системе налогообложения. Кроме того, установлено, что ставки арендной платы за пользование объектами-аналогами включают в себя эксплуатационные расходы (телефоны, указанные в объявлениях о предложении к аренде) (смотри расчетные таблицы ниже).

В качестве единицы сравнения был принят 1 м² общей площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась ставка арендной платы за 1 м² в год).

К ставке арендной платы за единицу сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком, исходя из сложившейся практики рынка аренды сопоставимых объектов недвижимости г.Москвы.

Для определения ставки арендной платы за пользование объектом оценки, ставки арендной платы за пользование объектами-аналогами приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на дату сдачи в аренду (предложения к аренде):

для расчета поправки на дату сдачи в аренду (предложения к аренде) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ» № 83):

$$K_{дп} = I_{дп} / I_{до}, \text{ где}$$

$K_{дп}$ – корректирующий коэффициент на дату предложения к аренде;

$I_{дп}$, $I_{до}$ – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты предложения к аренде и оценки

В связи с тем, что даты предложения к аренде находятся в одном временном интервале с датой оценки (по состоянию на дату оценки объекты-аналоги сдавались в аренду по ставкам, указанным в объявлениях), индексы будут идентичны.

Корректировка на уторгование:

ставки арендной платы за пользование wybranными объектами-аналогами являются ставками предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров об аренде могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг», которая доходит до «-25%», по данным, полученным в результате консультаций с представителями риэлтерских компаний г.Москвы (АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15)).

Корректировка на месторасположение:

производится путем оценки коммерческой привлекательности расположения объектов оценки и аналогов, относительно территорий г.Москвы. Исходя из того, что местоположение объекта оценки и выбранных аналогов относительно центра города сопоставимо, корректировка по данному элементу сравнения не вносится – объекты расположены в зоне между Третьим Транспортным кольцом (ТТК) и МКАД.

Корректировка на расположение помещения в здании (на этаж):

производится путем оценки коммерческой привлекательности расположения объектов оценки и аналогов в здании. Исходя из того, что объект оценки и выбранные аналоги имеют относительно сопоставимое расположение в здании – это по сути здания целиком (либо несколько этажей, начиная с 1 этажа, либо фактически отдельно пристроенные помещения (складские)), корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на площадь (на масштаб):

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения масштабности объектов оценки и аналогов. По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), ставки аренды за объекты складского назначения класса С и ниже в диапазоне до 5 000 кв.м и менее находятся на одном уровне; изменение ставок (как правило, их понижение) начинается

на объекты в категории от 5 001 до 15 000 кв.м, относительно объектов первой категории по площади; и так далее. Ставки аренды за крупные объекты офисного назначения класса С площадью в диапазоне также до 5 000 кв.м и менее находятся на одном уровне; изменение цен (как правило, их понижение) начинается на объекты в категории от 5 001 кв.м, относительно объектов первой категории по площади, в среднем на «-15%»; и так далее.

Корректировка на тип здания:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения класса конструктивных систем (надежности, долговечности и прочих характеристик несущих и ограждающих конструкций) объектов оценки и аналогов (капитальное, деревянное, ангар и т.п.). Исходя из того, что объекты оценки и аналоги относятся к капитальному типу исполнения зданий, корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на наличие элементов благоустройства:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения обеспеченности объектов оценки и аналогов теми или иными видами коммуникаций и инженерных систем. Как правило, это является одним из основных значимых факторов, оказывающим существенное влияние на ставки аренды за объекты недвижимости в г.Москве. По данным риэлтерских компаний г.Москвы: АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), разница в ставках аренды за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, к ставкам за объекты, обеспеченные, например, только электроснабжением, в г.Москве может достигать до 35-45%. В целом, наличие отопления может повышать ставки аренды на 25-30%, относительно ставок аренды за объекты, не обеспеченные данным видом благоустройства; водоснабжения (канализации) на 10-15%.

Корректировка на состояние:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения технического состояния в целом объектов оценки и аналогов. Состояние также является одним из основных ценообразующих факторов. По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15), наиболее предпочтительными являются объекты, пребывающие в отличном состоянии – как правило, такому состоянию соответствуют современные объекты класса А и В+, а также В-, иногда класса С (такие объекты, как правило, сдаются по ставкам превышающим в среднем на 15% ставки за объекты, пребывающие в хорошем состоянии). Для объектов класса С и ниже, принято считать, что объекты, чье состояние в целом оценивается как «хорошее», в среднем предлагаются к аренде по ставкам, большим на 15% ставок за объекты, чье состояние оценивается как «удовлетворительно», и на 20% в сравнении с объектами, чье состояние оценивается как «неудовлетворительное».⁴⁵

⁴⁵ См. подраздел 4.2 «Анализ рынка объектов оценки».

Корректировка на наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом (без возможности свободного входа):

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения расположения объектов оценки и аналогов на закрытой огороженной территории с пропускным въездом, например, на территории промбазы. Данный отрицательный фактор, по субъективному мнению различных операторов московского рынка недвижимости, может понижать ставки аренды, в сравнении с объектами, имеющими выход на улицу с не обременительным пропускным въездом (входом), до «-30%».⁴⁶

Применение других элементов сравнения, для потенциального арендатора не будет существенно сказываться на ставках арендной платы за пользование объектом оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле:⁴⁷

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого объекта-аналога:

⁴⁶ По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15).

⁴⁷ Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Таблица № 10.1

Объекты-аналоги для помещений административного назначения

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/853416), тел.: +7 916 772-79-33	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/970891), тел.: +7 495 258-52-23	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/884003), тел.: +7 495 618-50-50	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/784563), тел.: +7 495 258-52-23	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/981419), тел.: +7 495 258-52-23
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Август 2013				
Место расположения	Москва, ул.1-я Фрезерная, д.2/1 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, м.Алтуфьево (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Огородный проезд, д.5 ст.3 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, ул.Плеханова (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, ул.Енисейская (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Ставка аренды, руб./ г	42 250 000	42 957 200	50 000 000	55 485 000	55 562 365
Общая площадь, м ²	6 500,0	5 200,0	5 000,0	6 165,0	5 605,0
Ставка аренды, руб./ м ² / г	6 500	8 261	10 000	9 000	9 913
Общее состояние	Хорошее	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Расположение помещения в здании (этаж)	Здание (7-этажное)	Здание (4-этажное)	Здание (4-этажное)	Здание (4-этажное)	Здание (4-этажное)
Наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Свободный вход	Огороженная территория с пропускным въездом	Свободный вход	Свободный вход
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации				

Таблица № 10.2

Объекты-аналоги для помещений складского назначения

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/1040534), тел.: +7 967 162-79-06	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/970995), тел.: +7 964 704-35-54	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/1026053), тел.: +7 903 521-09-43	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/964285), тел.: +7 925 090-89-79	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/rent/commercial/1011885), тел.: +7 906 718-82-89
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013
Место расположения	Москва, ул.Тагильская (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Хорошевское шоссе (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Алтуфьевское шоссе, д.37а (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Днепропетровский проезд, д.7 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Отрадное (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Ставка аренды, руб./ г	10 400 000	10 800 000	13 158 000	13 800 000	14 208 000

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, м ²	2 600,0	2 000,0	2 000,0	2 300,0	2 960,0
Ставка аренды, руб./ м ² / г	4 000	5 400	6 579	6 000	4 800
Общее состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Расположение помещения в здании (этаж)	Здание (1-этажное)	Здание (3-этажное)	Здание (2-этажное)	Здание (1-этажное)	Здание (1-этажное)
Наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Свободный вход	Свободный вход	Свободный вход	Свободный вход
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 11.1

Определение ставки аренды для помещений офисного назначения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	г.Москва, ул.Монтажная, д.3	Москва, ул.1-я Фрезерная, д.2/1 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, м.Алтуфьево (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Огородный проезд, д.5 ст.3 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, ул.Плеханова (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, ул.Енисейская (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Общая площадь, м ²	6 043,0	6 500,0	5 200,0	5 000,0	6 165,0	5 605,0
Ставка аренды предлагаемая, руб./ м ² / г		6 500	8 261	10 000	9 000	9 913
Дата оценки/ предложения	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,294	0,294	0,294	0,294	0,294	0,294
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		6 500	8 261	10 000	9 000	9 913
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 875	6 196	7 500	6 750	7 435
Месторасположение	г.Москва, ул.Монтажная, д.3	Москва, ул.1-я Фрезерная, д.2/1 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, м.Алтуфьево (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Огородный проезд, д.5 ст.3 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, ул.Плеханова (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, ул.Енисейская (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)
Корректировка на месторасположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 875	6 196	7 500	6 750	7 435
Расположение помещения в здании (этаж)	Помещение (1-5 этажи)	Здание (7-этажное)	Здание (4- этажное)	Здание (4- этажное)	Здание (4-этажное)	Здание (4-этажное)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на расположение помещения в здании (на этаж), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 875	6 196	7 500	6 750	7 435
Общая площадь, м ²	6 043,0	6 500,0	5 200,0	5 000,0	6 165,0	5 605,0
Корректировка на площадь (на масштаб), %		0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 875	6 196	6 375	6 750	7 435
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Корректировка на тип здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 875	6 196	6 375	6 750	7 435
Элементы благоустройства	Электроснабжения, водоснабжение (канализация), отопление	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие элементов благоустройства, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 875	6 196	6 375	6 750	7 435
Общее состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Корректировка на состояние, %		-15,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 144	4 337	4 463	4 725	5 205
Наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Свободный вход	Огороженная территория с пропускным въездом	Свободный вход	Свободный вход
Корректировка на наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом, %		0,00%	-30,00%	0,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 144	3 036	4 463	3 308	3 644
Количество корректировок		2	3	3	3	3
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,27	0,18	0,18	0,18	0,18
Значение доли скорректированной ставки аренды объекта-аналога в средневзвешенной ставке аренды, руб./ м ² / г		1 119	546	803	595	656
Ставка аренды, определенная в рамках сравнительного подхода (ПВД), руб./ м ² / г	3 719					

Таблица № 11.2

Определение ставки аренды для помещений складского назначения

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	г.Москва, ул.Монтажная, д.3	Москва, ул. Тагильская (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Хорошевское шоссе (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Алтуфьевское шоссе, д.37а (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Днепропетровский проезд, д.7 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Отрадное (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Общая площадь, м ²	2 241,8	2 600,0	2 000,0	2 000,0	2 300,0	2 960,0
Ставка аренды предлагаемая, руб./ м ² / г		4 000	5 400	6 579	6 000	4 800
Дата оценки/ предложения	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,294	0,294	0,294	0,294	0,294	0,294
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		4 000	5 400	6 579	6 000	4 800
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		3 000	4 050	4 934	4 500	3 600
Месторасположение	г.Москва, ул.Монтажная, д.3	Москва, ул. Тагильская (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Хорошевское шоссе (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Алтуфьевское шоссе, д.37а (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Днепропетровский проезд, д.7 (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)	Москва, Отрадное (между 3-м транспортным кольцом и МКАД)
Корректировка на месторасположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		3 000	4 050	4 934	4 500	3 600
Расположение помещения в здании (этаж)	Помещение (1 этаж)	Здание (1-этажное)	Здание (3-этажное)	Здание (2-этажное)	Здание (1-этажное)	Здание (1-этажное)
Корректировка на расположение помещения в здании (на этаж), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		3 000	4 050	4 934	4 500	3 600
Общая площадь, м ²	2 241,8	2 600,0	2 000,0	2 000,0	2 300,0	2 960,0
Корректировка на площадь (на масштаб), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		3 000	4 050	4 934	4 500	3 600
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Корректировка на тип здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		3 000	4 050	4 934	4 500	3 600
Элементы благоустройства	Электроснабжения, водоснабжение (канализация),	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	отопление					
Корректировка на наличие элементов благоустройства, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		3 000	4 050	4 934	4 500	3 600
Общее состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние, %		0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		3 000	4 050	4 194	4 500	3 600
Наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Свободный вход	Свободный вход	Свободный вход	Свободный вход
Корректировка на наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом, %		0,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./ м ² / г		3 000	2 835	2 936	3 150	2 520
Количество корректировок		1	2	3	2	2
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,35	0,18	0,12	0,18	0,18
Значение доли скорректированной ставки аренды объекта-аналога в средневзвешенной ставке аренды, руб./ м ² / г		1 050	510	352	567	454
Ставка аренды, определенная в рамках сравнительного подхода (ПВД), руб./ м ² / г	2 933					

Таким образом, ставки аренды за пользование объектом оценки, т.е. потенциальный валовой доход (ПВД) составили:

Таблица № 12

№ п/п	Объект оценки	ПВД, руб./ м ² / г
1	Помещения офисного назначения	3 719
2	Помещения складского назначения	2 933

В расчётах оценщик предполагал, что ставки арендной платы будут расти, основываясь на результатах анализа рынка, приведенного в подразделе 4.2 «Анализ рынка объектов оценки». Так, по результатам исследования установлено, что ожидаемый среднегодовой рост арендных ставок на складскую недвижимость класса С и ниже в последующие 5 лет составит в среднем «+6%»; на офисную класса С – «+7%» (По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15), а также АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19)).⁴⁸

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход определяется по формуле:⁴⁹

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие _ доходы$$

По данным тех же агентств недвижимости, процент недозагрузки при сдаче в аренду крупных (более 1500-2000 м²) складских объектов класса С и ниже в среднем составляет 20%, крупных (более 2000-5000 м²) офисных объектов класса С и ниже – 15%. При этом, можно утверждать, основываясь также на сведениях, предоставленных представителями риэлтерских компаний, что случаи невыплаты арендной платы редки, так как при заключении договоров аренды берется гарантийное обеспечение – фиксированная арендная плата за первый и последний полные месяцы срока аренды. Таким образом, потери при сборе арендного дохода равны 0. Данные о дополнительных доходах от эксплуатации объектов оценки заказчиком не предоставлены.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)⁵⁰

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой доход, определяемый как разница действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов (эксплуатационных) (ОР) в год (за исключением амортизационных отчислений). В данном случае, определяются чистые потоки доходов по годам прогнозного периода.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

⁴⁸ В том числе, с учетом прогнозируемых темпов инфляции http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20111006_04, http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20111006_05, <http://www.finmarket.ru/z/nws/hotnews.asp?id=2614064>

⁴⁹ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с. 143.

⁵⁰ Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – с. 144.

Операционные расходы принято делить на следующие виды:

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

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

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплату обслуживающему персоналу и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (крыля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование). Предполагается, что денежные средства резервируются на специальном счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов и продолжительности срока их полезной жизни. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

Исходя из отсутствия ретроспективной фактической калькуляции эксплуатационных расходов по объекту оценки (в том числе, в разбивке по помещениям), включая постоянные и переменные, минимальная величина эксплуатационных расходов принимается в размере рыночных значений: в среднем содержание операционных расходов в ставках аренды составляет: 20% – для объектов складского назначения, 25% – для объектов офисного назначения (смотри подраздел 4.2 «Анализ рынка объектов оценки»).

В соответствии с данными, опубликованными на официальных сайтах сети Internet федеральных органов исполнительной власти (Правительство РФ и Федеральная служба по тарифам),⁵¹ за 2013-2015 гг. тарифы на коммунальные услуги в России будут расти примерно на 10-11% ежегодно.⁵² Таким образом, предположительно, рост эксплуатационных расходов составит не более 11%.

Расходы на замещение (восстановительные фонды): создание восстановительных фондов должно является неотъемлемой частью расходов. Несмотря на то, что расходы на текущий ремонт производятся достаточно редко, однако они могут возникать у собственника с периодичностью в 3 – 5 лет.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости, посредством телефонного интервьюирования представителей тех же агентств недвижимости г.Москвы, установлено, что расходы на замещение в среднем составляют 50% от операционных расходов.

⁵¹ Из выступления Министра экономического развития РФ Белоусова А.Р. на заседании Правительства РФ от 20 сентября 2012 г. (<http://government.ru/docs/20822/>) и на основе Прогноза роста цен (тарифов) субъектов естественных монополий в 2013-2015 гг. (сценарные условия) с изменениями от 12.10.2012 г. (<http://www.fstrf.ru/about/activity/prognoz/3>).

⁵² Предполагается, что в последующие годы рост тарифов останется на уровне роста 2013-2015 гг.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный объект. Чем выше уровень риска, связанный с владением конкретным объектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный объект.

Ставка дисконтирования строится методом кумулятивного построения по формуле:⁵³

$$\begin{aligned} \text{Ставка дисконтирования} = & \text{Безрисковая ставка дохода} + \\ & \text{Премия за риск} + \text{Премия за низкую ликвидность недвижимости} + \\ & \text{Премия за инвестиционный менеджмент} \end{aligned}$$

1. Безрисковая ставка дохода. В качестве безрисковой ставки взята долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ (5 лет), равная 7,15%.⁵⁴

2. Премия за риск. Учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта и может быть принята в размере средней арифметической величины страховых отчислений в страховой компании высшей категории надежности (в размере ставок страховых премий для имущества – объектов недвижимости (в % в год от страховой суммы)) – ОАО «Росгосстрах» (0,03-0,06%, а в среднем 0,045% – для офисных центров, 0,04-0,06%, а в среднем 0,050% – для производственных предприятий).⁵⁵

3. Премия за низкую ликвидность недвижимости учитывает невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Премию за низкую ликвидность недвижимости можно рассчитать как эффект переноса продажи с начала периода (шага расчета) на конец (при шаге прогнозирования, сравнимым с периодом экспозиции на рынке). Срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости на рынке по данным представителей риэлтерских компаний, собранным оценщиком, составляет 6-12 месяцев (АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20)). В качестве ставки используется безрисковая доходность, принятая выше, в размере 7,15%.

При экспозиции объектов оценки на рынке в течение 12 месяцев (максимальное значение из указанного диапазона, учитывая доводы о низкой ликвидности объекта оценки, представленные в разделе 5 отчета об оценке), его текущая стоимость составит от первоначальной рыночной стоимости:

$$\frac{1}{(1 + 0,0715)^{12/12}} = 0,9333$$

Таким образом, премия за низкую ликвидность недвижимости составит 6,67%.

4. Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют, а значит и выше будет значение премии. Премия за инвестиционный менеджмент колеблется в основном от 1

⁵³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.316.

⁵⁴ http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

⁵⁵ http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/generalinfo/index.wbp

до 5% в зависимости от объекта инвестиций.⁵⁶ С учетом российских условий, типа объекта оценки, места его расположения и состояния, характеристик (площадь) и т.д., что в целом снижает его коммерческую привлекательность, оценщиком использовано максимальное значение – 5,00%.

Таким образом, ставка дисконтирования для арендных поступлений, принятая в данном расчете, составляет 18,87%.

Расчет стоимости реверсии. Неотъемлемой частью настоящего анализа является расчёт цены перехода прав собственности на объект оценки, то есть его продажа в конце прогнозного периода. Определение стоимости в конце прогнозного периода основано на предпосылке о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или равномерные доходы. По модели Гордона (модель устойчивого роста) годовой доход после прогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет конечной стоимости, в соответствии с моделью Гордона (модель устойчивого роста), производится по формуле:⁵⁷

$$V = \frac{CF}{R - g}, \text{ где}$$

V – стоимость в конце прогнозного периода;

CF – денежный поток доходов за последний год прогнозного периода;

R – ставка дисконтирования;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока. В качестве показателя долгосрочных темпов роста денежного потока может быть использован показатель прироста ВВП. Так, в соответствии со **Справочными материалами к Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ до 2020 года Министерства экономического развития РФ**, разработано три сценария долгосрочного развития с различными темпами роста ВВП (инерционный, энерго-сырьевой и инновационный). В расчете используется показатель темпа роста ВВП, соответствующего энерго-сырьевому сценарию развития экономики, как наиболее реалистичному, с точки зрения оценщика, который составляет 5–6% в 2011-2020 гг., т.е. среднегодовой рост экономики до 2020 г. составит 5,5% в год.⁵⁸

⁵⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.316.

⁵⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – с.314

⁵⁸ Опубликовано на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации <http://www.economy.gov.ru/minec/press/news/doc1222938529037>, <http://www.economy.gov.ru/minec/press/doc1219662993566>.

Конечная стоимость по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода. Полученная таким образом стоимость в конце прогнозного периода приводится к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконтирования, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода.

Кроме того, следует учесть комиссионные расходы собственника при продаже, представляющие собой плату за услуги агентств недвижимости по поиску потенциальных покупателей и реализации объекта недвижимости. Величина комиссионных при продаже по состоянию на дату оценки, установленная в результате своевременного проведения анализа рынка аренды и консультаций с представителями агентства недвижимости, составляла в среднем 10,0% (по данным представителей АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94)).

Текущие затраты на приведение объекта оценки к принятому варианту ННЭИ. Исходя из принятого варианта ННЭИ объекта оценки, а также учитывая фактическое состояние объекта оценки, оценщик сделал вывод о том, что текущие затраты на приведение объекта оценки к варианту ННЭИ не требуются, поскольку состояние объекта оценки учтено при расчете ставок арендной платы за пользование объектом оценки.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом приведен в таблицах ниже:

Таблица № 13.1

Определение стоимости помещений административного назначения

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Сдаваемая площадь	м ²	6 043,0					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м ² / год	3 719					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%		0,0	7,0	7,0	7,0	7,0
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м ² / год		3 719	3 979	4 258	4 556	4 875
5	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ м ² / год	930					
6	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ год	5 619 990					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м ² / год	465					
8	Увеличение расходов по годам	%%		0,0	11,0	11,0	11,0	11,0
9	Увеличение расходов по годам	руб./ м ² / год		930	1 032	1 146	1 272	1 412
10	Увеличение расходов по годам	руб./ год		5 619 990	6 236 376	6 925 278	7 686 696	8 532 716
11	Темпы роста в остаточный период	%%	5,5					
12	Комиссионные при продаже	%%	10					
13	Ставка дисконтирования	%%	18,87					
14	Потенциальный валовой доход	руб.		22 473 917	24 045 097	25 731 094	27 531 908	29 459 625

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
15	Заполняемость по годам	%%		85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
16	Действительный валовой доход	руб.		19 102 829	20 438 332	21 871 430	23 402 122	25 040 681
17	Восстановительные фонды	руб.		2 809 995	2 809 995	2 809 995	2 809 995	2 809 995
18	Чистый поток наличности	руб.		10 672 844	11 391 961	12 136 157	12 905 431	13 697 970
19	Текущая стоимость будущих доходов	руб.		9 789 129	8 790 025	7 877 720	7 047 249	6 292 613
20	Текущая стоимость рентного потока	руб.	39 796 736					
21	Стоимость реверсии при продаже	руб.	102 453 029					
22	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	92 207 726					
23	Текущая стоимость реверсии	руб.	38 851 340					
24	Текущие затраты на приведение объекта оценки к принятому варианту ННЭИ	руб.	0					
25	Стоимость, определенная доходным подходом	руб.	78 648 076					

Таблица № 13.2
Определение стоимости помещений складского назначения

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
1	Сдаваемая площадь	м ²	2 241,8					
2	Арендная плата (1-ый год)	руб./ м ² / год	2 933					
3	Увеличение арендной платы по годам	%%		0,0	6,0	6,0	6,0	6,0
4	Увеличение арендной платы по годам	руб./ м ² / год		2 933	3 109	3 296	3 494	3 704
5	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ м ² / год	587					
6	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	руб./ год	1 315 937					
7	Расходы на замещение (восстановительные фонды)	руб./ м ² / год	294					
8	Увеличение расходов по годам	%%		0,0	11,0	11,0	11,0	11,0
9	Увеличение расходов по годам	руб./ м ² / год		587	652	724	804	892
10	Увеличение расходов по годам	руб./ год		1 315 937	1 461 654	1 623 063	1 802 407	1 999 686
11	Темпы роста в остаточный период	%%	5,5					
12	Комиссионные при продаже	%%	10					
13	Ставка дисконтирования	%%	18,87					
14	Потенциальный валовой доход	руб.		6 575 199	6 969 756	7 388 973	7 832 849	8 303 627
15	Заполняемость по годам	%%		80,0	80,0	80,0	80,0	80,0
16	Действительный валовой доход	руб.		5 260 159	5 575 805	5 911 178	6 266 279	6 642 902
17	Восстановительные	руб.		659 089	659 089	659 089	659 089	659 089

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Величина показателя	Изменения по годам эксплуатации				
				1	2	3	4	5
	фонды							
18	Чистый поток наличности	руб.		3 285 133	3 455 062	3 629 026	3 804 783	3 984 127
19	Текущая стоимость будущих доходов	руб.		3 013 123	2 665 922	2 355 643	2 077 672	1 830 240
20	Текущая стоимость рентного потока	руб.	11 942 600					
21	Стоимость реверсии при продаже	руб.	29 799 005					
22	Стоимость реверсии при продаже, за вычетом комиссионных	руб.	26 819 105					
23	Текущая стоимость реверсии	руб.	11 300 118					
24	Текущие затраты на приведение объекта оценки к принятому варианту ННЭИ	руб.	0					
25	Стоимость, определенная доходным подходом	руб.	23 242 718					

Таблица № 13.3
Определение стоимости объекта оценки

Объект оценки	Стоимость помещений административного назначения (6 043,0 м ²), руб.	Стоимость помещений административного назначения (2 241,8 м ²), руб.	Стоимость, определенная доходным подходом, руб. ⁵⁹
Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8 284,8 м ² , адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	78 648 076	23 242 718	101 890 794

6.1.2.2. Определение стоимости сравнительным подходом

В соответствии с описанием процесса оценки в рамках сравнительного подхода был выбран **метод сравнительного анализа**.

В качестве сравнимых объектов было отобрано 4 аналогичных объекта недвижимости (Портал о недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>)), предлагавшихся к покупке на дату оценки. В качестве информации о ценах были приняты значения цен предложений (с учетом корректировки) объектов-аналогов (проанализированные источники: Портал о недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>), «Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>), АН «Акрус-недвижимость» (<http://www.prom-zona.ru/>), АН «Аккорд» (<http://www.ofisisklad.ru/>)). Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам (элементы сравнения). Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам оценки и аналогам.

⁵⁹ В том числе стоимость права аренды земельного участка, а также стоимость неотделимых улучшений.

Объекты-аналоги представляют собой аналогичные многофункциональные комплексы – при этом, отдельно стоящие здания (ОСЗ), которые в своем составе имеют офисные и складские помещения, а также вспомогательные и обслуживающие (столовые, кафе и т.п.). Таким образом, оценщик не производит оценку объекта оценки сравнительным подходом отдельно для каждой функции его возможного использования помещения (офисное и складское), как при расчете стоимости доходным подходом.

В ходе сбора информации оценщиком было установлено, что цены предложения объектов-аналогов облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС), поскольку принадлежат юридическим лицам, находящимся на обычной системе налогообложения (телефоны, указанные в объявлениях о продаже).

В качестве единицы сравнения был принят 1 м² общей площади объектов-аналогов (таким образом, сравнивалась цена предложения 1 м²).

К цене предложения единицы сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком, исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости г.Москвы.

Для определения стоимости объекта оценки, цены объектов-аналогов приводятся к единым параметрам объекта оценки путем корректировки по следующим элементам сравнения:

Корректировка на дату продажи (предложения):

для расчета поправки на дату продажи (предложения) могут быть использованы индексы покупательной способности доллара США на российском строительном рынке (в соответствии с ежеквартальным изданием Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», ООО «КО-ИНВЕСТ» № 83):

$$K_{дп} = I_{дп} / I_{до} , \text{ где}$$

$K_{дп}$ – корректирующий коэффициент на дату предложения;

$I_{дп}$, $I_{до}$ – индекс покупательной способности доллара США на российском строительном рынке по состоянию на даты предложения и оценки

В связи с тем, что даты предложения находятся в одном временном интервале с датой оценки (по состоянию на дату оценки объекты-аналоги продавались по ценам, указанным в объявлениях), индексы будут идентичны.

Корректировка на уторгование:

цены выбранных объектов-аналогов являются ценами предложения и, как показывает практика, в процессе переговоров о продаже могут уменьшаться (так называемое «уторгование», «скидка на торг», может достигать до «-25%», по данным, полученным в результате консультаций с представителями риэлтерских компаний г.Москвы (АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15)).

Корректировка на месторасположение:

производится путем оценки коммерческой привлекательности расположения объектов оценки и аналогов, относительно территорий г.Москвы. Исходя из того, что местоположение объектов оценки и выбранных аналогов относительно центра города сопоставимо, корректировка по данному элементу сравнения не вносится – объекты расположены в зоне между Третьим Транспортным кольцом и МКАД.

Корректировка на расположение помещения в здании (на этаж):

производится путем оценки коммерческой привлекательности расположения объектов оценки и аналогов в здании. Исходя из того, что объекты оценки и выбранные аналоги имеют относительно сопоставимое расположение в здании – это здания целиком (либо несколько этажей, начиная с 1 этажа, либо фактически отдельно пристроенные помещения (складские)), корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на площадь (на масштаб):

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения масштабности объектов оценки и аналогов. По данным представителей агентств недвижимости г.Москвы АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), цены предложения объектов складского назначения класса С и ниже в диапазоне до 5 000 кв.м и менее находятся на одном уровне; изменение цен (как правило, их понижение) начинается на объекты в категории от 5 001 до 15 000 кв.м, относительно объектов первой категории по площади; и так далее. Цены предложения за крупные объекты офисного назначения класса С площадью в диапазоне также до 5 000 кв.м и менее находятся на одном уровне; изменение цен (как правило, их понижение) начинается на объекты в категории от 5 001 кв.м, относительно объектов первой категории по площади, в среднем на «-15%»; и так далее.

Корректировка на тип здания:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения класса конструктивных систем (надежности, долговечности и прочих характеристик несущих и ограждающих конструкций) объектов оценки и аналогов (капитальное, деревянное, ангар и т.п.). Исходя из того, что объекты оценки и аналоги относятся к капитальному типу исполнения зданий, корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на наличие элементов благоустройства:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения обеспеченности объектов оценки и аналогов теми или иными видами коммуникаций и инженерных систем. Как правило, это является одним из основных значимых факторов, оказывающим существенное влияние на цены предложения объектов недвижимости в г.Москве. По данным риэлтерских компаний г.Москвы: АН «Консинго» (тел.: (495) 777-26-20), ООО «МГСН» (тел.: (495) 651-95-55) и АН «Капитал недвижимость» (тел.: (495) 662-78-19), разница в ценах предложения объектов, обеспеченных всеми коммуникациями, к ценам на объекты, обеспеченных, например, только электроснабжением, в г.Москве может достигать до 35-45%. В целом, наличие

отопления может повышать цену предложения на 25-30%, относительно цен на объекты, не обеспеченные данным видом благоустройства; водоснабжения (канализации) на 10-15%.

Корректировка на состояние:

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения технического состояния в целом объектов оценки и аналогов. Состояние также является одним из основных ценообразующих факторов. По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15), наиболее предпочтительными являются объекты, пребывающие в отличном состоянии – как правило, такому состоянию соответствуют современные объекты класса А и В+, а также В-, иногда класса С (такие объекты, как правило, предлагаются по ценам, превышающим в среднем на 15% цены за объекты, пребывающие в хорошем состоянии). Для объектов класса С и ниже, принято считать, что объекты, чье состояние в целом оценивается как «хорошее», в среднем предлагаются по ценам, превышающим на 15% цены на объекты, чье состояние оценивается как «удовлетворительно», и на 20% в сравнении с объектами, чье состояние оценивается как «неудовлетворительное». ⁶⁰

Корректировка на наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом (без возможности свободного входа):

производится путем оценки коммерческой привлекательности, с точки зрения расположения объектов оценки и аналогов на закрытой огороженной территории с пропускным въездом, например, на территории промбазы. Данный отрицательный фактор, по субъективному мнению различных операторов московского рынка недвижимости, может понижать цены, в сравнении с объектами, имеющими выход на улицу с не обременительным пропускным въездом (входом), до «-30%». ⁶¹

Применение других элементов сравнения, для потенциального покупателя не будет существенно сказываться на стоимости объекта оценки.

Весовые коэффициенты для каждого объекта-аналога рассчитаны по следующей формуле: ⁶²

$$w_i = \frac{k_i^{-1}}{k_i^{-1} + k_2^{-1} + k_3^{-1}}, \text{ где}$$

k_i – количество корректировок каждого объекта-аналога

⁶⁰ См. подраздел 4.2 «Анализ рынка объектов оценки».

⁶¹ По данным представителей агентств недвижимости: АН «Дом ЭСТЕЙТ» (тел.: (495) 662-94-94), ГК «АКРУС-недвижимость» (тел.: (495) 785-81-15).

⁶² Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с.448-449.

Стоимость объекта оценки сравнительным подходом определялась произведением общей площади объекта оценки на средневзвешенное значение стоимости 1 м².⁶³

⁶³ В том числе стоимость права аренды земельного участка, а также стоимость неотделимых улучшений.

Таблица № 14.1

Элемент сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/sale/commercial/1008220), тел.: +7 916 957-30-46	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/sale/commercial/944747), тел.: +7 916 382-55-33	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/sale/commercial/1044235), тел.: +7 495 730-68-19	"ЦИАН" (http://www.cian.ru/sale/commercial/965462), тел.: +7 985 274-93-10
Сделка (предложение, спрос)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013
Месторасположение	Москва, ул.Байкальская, д.4, между 3-м транспортным кольцом и МКАД	Москва, м.Братиславская, между 3-м транспортным кольцом и МКАД	Москва, ул.Перерва, д.11с25, между 3-м транспортным кольцом и МКАД	Москва, ул.2-я Леснорядская, д.10/12, между 3-м транспортным кольцом и МКАД
Функциональное назначение	Офисное, складское	Офисное, складское	Офисное, складское	Офисное, складское
Цена предложения, руб.	225 421 400	320 000 000	124 500 000	150 000 000
Общая площадь, м ²	5 000,0	9 500,0	3 215,8	3 032,0
Цена предложения, руб./ м ²	45 084	33 684	38 715	49 472
Расположение помещения в здании (этаж)	Здание (4-этажное)	Здание (3-этажное)	Здание (3-этажное)	Здание (4-этажное)
Общее состояние	Отличное	Хорошее	Отличное	Удовлетворительное
Наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Свободный вход
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Элементы благоустройства	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Таблица № 14.2

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	г.Москва, ул.Монтажная, д.3	Москва, ул.Байкальская, д.4, между 3-м транспортным кольцом и МКАД	Москва, м.Братиславская, между 3-м транспортным кольцом и МКАД	Москва, ул.Перерва, д.11с25, между 3-м транспортным кольцом и МКАД	Москва, ул.2-я Леснорядская, д.10/12, между 3-м транспортным кольцом и МКАД
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Цена предложения, руб.		225 421 400	320 000 000	124 500 000	150 000 000
Общая площадь, м ²	8 284,8	5 000,0	9 500,0	3 215,8	3 032,0
Цена предложения, руб./ м ²		45 084	33 684	38 715	49 472
Дата оценки/ предложения	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013	Август 2013
Индекс покупательной способности доллара на российском строительном рынке	0,294	0,294	0,294	0,294	0,294
Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./ м ²		45 084	33 684	38 715	49 472
Сделка (предложение, спрос)		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 813	25 263	29 036	37 104
Месторасположение	г.Москва, ул.Монтажная, д.3	Москва, ул.Байкальская, д.4, между 3-м	Москва, м.Братиславская, между 3-м транспортным	Москва, ул.Перерва, д.11с25, между 3-м	Москва, ул.2-я Леснорядская, д.10/12,

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		транспортным кольцом и МКАД	кольцом и МКАД	транспортным кольцом и МКАД	между 3-м транспортным кольцом и МКАД
Корректировка на месторасположение, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 813	25 263	29 036	37 104
Расположение помещения в здании (этаж)	Здание 2-х этажное	Здание (4-этажное)	Здание (3-этажное)	Здание (3-этажное)	Здание (4-этажное)
Корректировка на расположение помещения в здании (на этаж), %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./ м ²		33 813	25 263	29 036	37 104
Общая площадь, м ²	8 284,8	5 000,0	9 500,0	3 215,8	3 032,0
Корректировка на площадь (на масштаб), %		-15,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена, руб./ м ²		28 741	25 263	24 681	31 538
Тип здания	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Корректировка на тип здания, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./ м ²		28 741	25 263	24 681	31 538
Элементы благоустройства	Электроснабжения, водоснабжение (канализация), отопление	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие элементов благоустройства, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./ м ²		28 741	25 263	24 681	31 538
Общее состояние	Удовлетворительное	Отличное	Хорошее	Отличное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние, %		-30,00%	-15,00%	-30,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./ м ²		20 119	21 474	17 277	31 538
Наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Огороженная территория с пропускным въездом	Свободный вход
Корректировка на наличие закрытой огороженной территории с пропускным въездом, %		0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%
Скорректированная цена, руб./ м ²		20 119	21 474	17 277	22 077
Количество корректировок		3	2	3	3
Весовые коэффициенты объектов-аналогов		0,22	0,33	0,22	0,22
Значение доли скорректированной цены объекта-аналога в средневзвешенной цене, руб./ м ²		4 426	7 086	3 801	4 857
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб./ м ²	20 170				
Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб. ⁶⁴	167 104 416				

⁶⁴ В том числе стоимость права аренды земельного участка и неотделимых улучшений.

6.1.3. Согласование результатов

Таким образом, стоимости объектов оценки, полученные использованными подходами, составили:

Таблица № 15

Объект оценки ⁶⁵	Инв.№	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8284,8 м ² , адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	125	101 890 794	167 104 416	Не применим

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Для согласования результатов стоимости объектов оценки, значения которых рассчитаны с применением различных подходов, в настоящем отчете об оценке применен метод анализа иерархий (МАИ).

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения

При сравнении критериев решается вопрос – какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

⁶⁵ В том числе стоимость права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м², кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7, составляет 834 000 руб.

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев:

Таблица № 16.1

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1/3	1/3	1	$(1*1/3*1/3*1)^{1/4}=0,577$	$0,577/4,425=0,130$
Б	3	1	1	1/5	$(3*1*1*1/5)^{1/4}=0,880$	$0,880/4,425=0,199$
В	3	1	1	1/3	$(3*1*1*1/3)^{1/4}=1,000$	$1,000/4,425=0,226$
Г	1	5	3	1	$(1*5*3*1)^{1/4}=1,968$	$1,968/4,425=0,445$
Сумма					4,425	1,000

Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца:

Таблица № 16.2

	Д	С		Вес метода по критерию А
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

Таблица № 16.3

	Д	С		Вес метода по критерию Б
Д	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
С	1	1	$(1*1)^{1/2}=1,000$	$1,000/2,000=0,500$
Сумма			2,000	1,000

Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

Таблица № 16.4

	Д	С		Вес метода по критерию В
Д	1	1/2	$(1*1/2)^{1/2}=0,707$	$0,707/2,121=0,333$
С	2	1	$(2*1)^{1/2}=1,414$	$1,414/2,121=0,667$
Сумма			2,121	1,000

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

Таблица № 16.5

	Д	С		Вес метода по критерию Г
Д	1	5	$(1*5)^{1/2}=2,236$	$2,236/2,683=0,833$
С	1/5	1	$(1/5*1)^{1/2}=0,447$	$0,447/2,683=0,167$
Сумма			2,683	1,000

Итоговое значение весов для каждого подхода:

Таблица № 16.6

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
	0,130	0,199	0,226	0,445	
Д	0,500	0,500	0,333	0,833	$0,500*0,130+0,500*0,199+0,333*0,226+0,833*0,445=0,610$
С	0,500	0,500	0,667	0,167	$0,500*0,130+0,500*0,199+0,667*0,226+0,167*0,445=0,390$
Сумма					1,000

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки будет определяться по формуле:

$$C_{И} = \sum C_{Пi} \times У_{Пi}$$

$C_{И}$ – итоговая стоимость объекта оценки, руб.;

$C_{Пi}$ – стоимость объекта оценки, определенная в рамках одно из использованных подходов к оценке (доходный, сравнительный и/ или затратный), руб.;

$У_{Пi}$ – удельный вес использованного подхода к оценке в итоговой стоимости объекта оценки, %

В соответствии с этими соображениями, при выводе итоговой стоимости объектов оценки, весовые коэффициенты использованных подходов к оценке распределились следующим образом:

Таблица № 20

Объект оценки ⁶⁶	Стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8284,8 м2, адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	101 890 794	61,00%	167 104 416	39,00%	Не применим	-	127 324 000

Таким образом, итоговая рекомендуемая рыночная стоимость объектов оценки, с учётом назначения оценки, ограничительных условий и сделанных допущений, округленные до ближайшей целой тысячи, составляет (в том числе НДС):⁶⁷

Таблица № 21

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8284,8 м2, адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	127 324 000
<i>в том числе:</i>		
1.1	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м2, кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7	834 000
1.2	Здание, назначение: нежилое (административно-производственное здание), 5-этажный, общая площадь 8284,8 м2, адрес объекта: г.Москва, ул.Монтажная, д.3	126 490 000

⁶⁶ В том числе стоимость права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения (для эксплуатации строений под производственно-складские помещения фабрики и строительства административно-производственного корпуса), общая площадь 13 116 м², кадастровый номер: 77:03:0002006:64, адрес объекта: Россия, г.Москва, ул.Монтажная, вл.3/7, составляет 834 000 руб.

⁶⁷ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 148 НК РФ, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС.

6.2. Определение рыночной стоимости неотделимых улучшений

6.2.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В каждой работе по оценке оценщику приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования объекта оценки, которые не противоречат действующему законодательству.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта оценки.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Для объектов оценки детальное исследование наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки показало:

- объекты оценки относятся к узкоспециализированному типу объектов, которые могут использоваться только по прямому назначению;
- объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии;
- объекты оценки представляют собой неотделимые улучшения, которые учитываются и оцениваются в составе здания как единый объект;
- объекты оценки по сути представляют собой объекты оборудования;
- утилизация объектов оценки экономически неэффективна, учитывая их тип и назначение – демонтаж нанесет несоразмерный ущерб как их назначению, так и зданию в целом; объекты оценки удовлетворяют всем современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам

Исходя из вышесказанного, считаю, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки, будет их использование по прямому назначению.

6.2.2. Описание процесса оценки в части применения подходов

Согласно пункту 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

Анализ достаточности и достоверности имеющейся для оценки информации

Для определения стоимости объектов оценки были собраны и проанализированы следующие данные:

Данные, полученные от Заказчика:

- Инвентаризационные описи №№ 1-3 от 23.05.2013 г.;
- Данные о датах ввода и первоначальной стоимости, состоянии объектов оценки (в соответствии с приложением № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г.)

Данные, собранные Оценщиком:

- фотографии объектов оценки;
- общая характеристика г.Москвы и краткий анализ рынка объектов оценки;
- объявления о продаже объектов, аналогичных части объектов оценки

Обоснование отказа от использования доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации и от последующей продажи. Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на объект. Доходный подход предполагает, что покупатель не заплатит за объект больше того дохода (приведенного, разумеется, к настоящему моменту), который может быть от него

получен в наилучшем варианте его использования.

Таким образом, согласно пункту 21 раздела IV ФСО № 1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Использование методов доходного подхода в отношении объектов оценки не представляется возможным, что обусловлено их типом и спецификой. Объекты оценки представляют собой неотделимые улучшения (т.е. смонтированное оборудование, инженерные системы и коммуникации, сооружения) здания, не способные самостоятельно как отдельные объекты создавать и приносить доход, как только лишь в процессе совместной эксплуатации с основным зданием.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель.

Таким образом, согласно пункту 22 раздела IV ФСО № 1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Использование методов сравнительного подхода в отношении объектов оценки не представляется возможным, что обусловлено отсутствием рынка подобных объектов и обусловлено факторами, описанными выше.

Обоснование использования затратного подхода и выбор метода оценки

Согласно пункту 23 раздела IV ФСО № 1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Исходя из анализа имеющихся исходных данных об объектах оценки (отсутствие в распоряжении оценщика информации о технических параметрах объектов, марке (модели, модификации), отсутствие в распоряжение оценщика конфиденциальной информации о закладываемых в цены новых аналогичных объектов нормах прибыли и торговых наценках, отсутствие подробных калькуляций затрат, характеризующих полную себестоимость объектов, а также учитывая то, что часть объектов оценки представляет собой комплекс машин и оборудования технически сложного исполнения, формирующий отдельный тип инженерных систем и сопутствующих коммуникаций (системы кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции и т.п.), сооружения (наружный водосток и канализация, очистные сооружения, индивидуальный тепловой пункт)), производимые и поставляемые по индивидуальным проектам и потребностям (требуется официальный запрос информации с проработкой и обсуждением большого массива технической информации), т.е. отсутствует спецификация с расшифровками), оценщик принял

решение для определения восстановительной стоимости практически всех объектов оценки использовать метод индексации первоначальной стоимости (данные о первоначальной стоимости, а также датах ввода в эксплуатацию объектов оценки известны).

Для объектов оценки п/п №№ 1.2.1 и 1.2.18 (объекты оборудования) использовался метод замещения, как метод, дающий наиболее точные данные относительно восстановительной стоимости объектов оценки, а также в связи с тем, что на дату оценки идентичные либо наиболее близкие объекты производятся (могут быть установлены их марка (модель) или технические параметры).

Таким образом, **анализ достаточности имеющейся для оценки информации** показал, что использование методов доходного и сравнительного подходов не представляется возможным в отношении всех объектов неотделимых улучшений, а оценка проводится только с использованием затратного подхода.

6.2.2.1. Определение стоимости неотделимых улучшений затратным подходом

В данном случае, **затратный подход** будет включать в себя следующие этапы:

- определение восстановительной стоимости (воспроизводства/ замещения) каждой единицы или укрупненных групп;
- определение накопленного износа каждой единицы или укрупненных групп, как суммы физического, функционального и внешнего износов;
- расчет величины рыночной стоимости как разницы восстановительной стоимости и накопленного износа каждой единицы или укрупненных групп

Расчет восстановительной стоимости

В соответствии с описанием процесса оценки в рамках затратного подхода для определения восстановительной стоимости объектов оценки п/п №№ 1.2.1 и 1.2.18 был выбран **метод замещения**. Для определения восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства/ замещения) устанавливается отпускная цена завода-изготовителя или торгующей организации для каждой единицы или укрупненных групп (источники отпускных цен приведены в расчетной таблице ниже). В случае, если отпускные цены выражены в иностранной валюте, оценщик переводит такие цены в рубли по курсам ЦБ РФ на дату оценки.

В отношении остальных объектов неотделимых улучшений, в соответствии с описанием процесса оценки, в рамках затратного подхода было принято решение использовать **индексный метод** – для определения восстановительной стоимости таких объектов оценки использовалась их первоначальная стоимость⁶⁸ с учетом изменения цен на капитальные вложения (строительно-монтажные работы, технологическое оборудование или прочие работы и затраты, в зависимости от типа объекта неотделимых улучшений) по группам и основным кодам видов экономической деятельности (с декабря

⁶⁸ В соответствии с Заданием на оценку и приложением № 1 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г.

2004 года) (по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ, раздел «Индексы цен на технологическое оборудование»), определенных с учетом цепных месячных индексов цен (по данным федеральной службы государственной статистики РФ (Росстата)) и усредненных квартальных и годовых темпов роста.

Расчет стоимости новых объектов неотделимых улучшений, в этом случае, производится по следующей формуле:

$$C_o = C_{\Pi} \times НДС \times \left(\frac{I_{ДО}}{I_{ДБ}} \right), \text{ где}$$

C_o – восстановительная стоимость объекта неотделимых улучшений;

C_{Π} – полная себестоимость объекта неотделимых улучшений в соответствии с данными бухгалтерского учета – в данном случае, используется первоначальная стоимость;

$НДС$ – поскольку в бухгалтерском учете НДС подлежит обособленному учету от основных средств, стоимость объектов неотделимых улучшений должна быть увеличена на сумму НДС – 18%;

$I_{ДО}$ – индекс цен для объекта неотделимых улучшений на дату оценки (по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ);

$I_{ДБ}$ – индекс цен для объекта неотделимых улучшений на дату принятия к бухгалтерскому учету (за неимением сведений о датах выпуска) (по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ)

Оценка величины накопленного износа

Накопленный износ (НИ) представляет собой совокупное снижение рыночной стоимости объекта относительно восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства или замещения) в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Для оценки физического износа был выбран **метод экспертизы состояния**.

В целом же специалисты различают семь физических состояний объектов машин и оборудования, и прочей техники:

- новое;
- очень хорошее;
- хорошее;
- удовлетворительное;
- условно пригодное;
- неудовлетворительное;
- негодное к применению или лом

Таблица № 22

**Укрупненная оценка технического состояния для определения коэффициента
физического износа⁶⁹**

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-25-30-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-45-50-55-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель или других ответственных узлов	65-70-75-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Функциональный износ ($I_{ФУНКЦ}$) объектов оценки определялся на основе информации о соответствии их технико-экономических характеристик современным требованиям и предпочтениям, существующим на рынке. Исходя из того, что технико-экономические характеристики объектов оценки соответствуют всем современным требованиям, предъявляемым к аналогам, т.е. отсутствует «моральное старение», величина функционального износа принимается равной 0,00%.

При оценке **внешнего (экономического) износа ($I_{ВН}$)** учитывается текущее соотношение спроса и предложения, а также такие факторы, как привлекательность приобретения подержанных объектов, дополнительные сложности, связанные с их демонтажем и приобретением, загрузка производственных мощностей предприятий по производству объектов, ухудшения качества сырья, квалификации рабочей силы и др.

С учетом информации о техническом состоянии объектов оценки, полученной от заказчика, информации о функциональном соответствии современным требованиям, предъявляемым к аналогам, и ликвидности, полученной от компаний, занимающихся куплей-продажей объектов, бывших в употреблении,⁷⁰ установлено, что стоимость бывших в употреблении объектов подобного типа (в данном случае, при отсутствии правоустанавливающих документов (за исключением данных бухгалтерского учета), находящегося в собственности организации, в отношении которой ведется процедура конкурсного производства; принимая во внимание узкую специализацию и тип объектов оценки (смонтированные инженерные системы и коммуникации, сооружения и

⁶⁹ Оценка стоимости машин и оборудования. Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – с.65.

⁷⁰ В том числе иностранных, осуществляющие поставки оборудования из стран ближнего и дальнего зарубежья: Компания «Industry Pilot GbR» (Дмитрий Шейкин, info@industry-pilot.de, +49 (0)2381-6609645, Германия, <http://www.industry-pilot.com/>), Компания «I-H&S GmbH» (Елена Гехтляр, Отдел продаж и маркетинга, yelena.gekhtlyar@ihs-gmbh.de, +49 (0) 7191 / 3414-30, Германия, <http://ru.ihs-gmbh.com/>), а также Компания «Станкоинвест» (тел.: (495) 781-38-07, г.Москва), ООО «Станко-ЛИД» (Зайнетдинов Эльдар, ведущий менеджер по импортному оборудованию, eldarez@mail.ru, тел: +7 8552 443871, г.Набережные Челны), Компания «Terra Art s.r.o.» (Terraaborud@yandex.ru, г.Москва, <http://oborud.u/>) и другие.

оборудование здания – неотделимые улучшения здания, эксплуатация которых возможна одновременно со зданием)), в соответствии с предпочтениями рынка (потенциального потребителя), составляет не более 20,00 – 40,00% от стоимости аналогичного нового, т.е. внешний износ составит около 60,00 – 80,00% или 70,00%, как среднее значение из указанного диапазона.

Совокупный процент износа рассчитывается по формуле:

$$I_H = \left(1 - \frac{100 - I_{\text{ФИЗ}}}{100} \times \frac{100 - I_{\text{ФУНКЦ}}}{100} \times \frac{100 - I_{\text{ВН}}}{100}\right) \times 100, \text{ где}$$

I_H – накопленный (совокупный) процент износа;

$I_{\text{ФИЗ}}$ – процент физического износа;

$I_{\text{ФУНКЦ}}$ – процент функционального износа;

$I_{\text{ВН}}$ – процент внешнего (экономического) износа

Результаты определения стоимости объектов оценки затратным подходом приведены в расчетных таблицах ниже:

Таблица № 23.1

№ п/п	Объект оценки	Инв. №	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода	Дата оценки	Источник информации	Идо / Идб	НДС	Восстановительная стоимость, руб.
1	Ворота сдвижные (откатные) с электроприводом	129	102 672,76	14.08.2008	14.08.2013	http://www.mosgates.ru/catalog/gates/id/54/	-	-	126 000,00
2	Ворота секционные с электроприводом	127	83 898,30	14.08.2008	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство готовых металлических изделий» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на июнь 2008)	1,8207/1,4296	18%	126 084,00
3	Ворота секционные с электроприводом	128	88 005,21	14.08.2008	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство готовых металлических изделий» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на июнь 2008)	1,8207/1,4296	18%	132 256,00
4	Наружная канализация	115	1 401 751,60	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Капитальные вложения, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Строительство» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	2,3369/1,8004	18%	2 146 961,00
5	Наружный водосток	110	242 971,45	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Капитальные вложения, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Строительство» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	2,3369/1,8004	18%	372 142,00
6	Очистные сооружения	111	570 950,35	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Капитальные вложения, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Строительство» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	2,3369/1,8004	18%	874 483,00
7	Индивидуальный тепловой пункт	119	1 991 039,46	29.10.2003	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Капитальные вложения, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Строительство» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	2,3369/1,8004	18%	3 049 531,00
8	Система видеонаблюдения	113	3 578 715,33	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство аппаратуры для радио, телевидения и связи» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	1,8264/1,499	18%	5 145 214,00

№ п/п	Объект оценки	Инв. №	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода	Дата оценки	Источник информации	Идо / Идб	НДС	Восстановительная стоимость, руб.
9	Система автоматики внутреннего противопожарного водопровода	147	154 939,77	16.10.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство электрических машин и оборудования» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 69 на сентябрь 2009)	1,8264/1,5413	18%	216 647,00
10	Котел промышленный центрального отопления	44	643 259,87	26.11.2004	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство машин и оборудования без производства оружия и боеприпасов» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 50 на сентябрь 2004)	1,8207/1,871	18%	738 640,00
11	Котел СН90	116	885 560,00	18.06.2008	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство машин и оборудования без производства оружия и боеприпасов» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на июнь 2008)	1,8207/1,4296	18%	1 330 834,00
12	Лифт №166544 Dil-PA(0630)-2S-060-05/05	120	1 093 685,10	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство машин и оборудования без производства оружия и боеприпасов» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	1,8207/1,5307	18%	1 535 050,00
13	Лифт №166545 Dil-PA(0630)-2S-060-05/06	121	1 093 685,10	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство машин и оборудования без производства оружия и боеприпасов» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	1,8207/1,5307	18%	1 535 050,00
14	Охранно-защитная дератизационная система (ОЗДС)	117	829 167,91	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство электрических машин и оборудования» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	1,8264/1,499	18%	1 192 117,00
15	Система кондиционирования	140	4 283 809,01	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Строительство» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	1,7813/1,4848	18%	6 064 308,00

№ п/п	Объект оценки	Инв. №	Первоначальная стоимость, руб.	Дата ввода	Дата оценки	Источник информации	Идо / Идб	НДС	Восстановительная стоимость, руб.
16	Система пожарной сигнализации	122	1 711 578,06	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Производство электрических машин и оборудования» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	1,8264/1,499	18%	2 460 781,00
17	Система приточно-вытяжной вентиляции	114	1 955 558,81	24.02.2009	14.08.2013	Индексация первоначальной стоимости. «Технологическое оборудование, Наименование группировки по видам экономической деятельности «Строительство» (индекс по КО-ИНВЕСТ № 83 на март 2013, № 66 на декабрь 2008)	1,7813/1,4848	18%	2 768 356,00
18	Шлагбаум WIL6m в сборе NICE	130	40 350,00	08.09.2008	14.08.2013	http://www.sart-vorota.ru/info115.htm	-	-	43 761,60

Таблица № 23.2

№ п/п	Объект оценки	Инв. №	Состояние	ИФиз, %	ИФункц, %	Ивн, %	Ин, %	Ин, руб.	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.
1	Ворота сдвижные (откатные) с электроприводом	129	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	107 100	18 900
2	Ворота секционные с электроприводом	127	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	107 171	18 913
3	Ворота секционные с электроприводом	128	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	112 418	19 838
4	Наружная канализация	115	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	1 824 917	322 044
5	Наружный водосток	110	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	316 321	55 821
6	Очистные сооружения	111	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	743 311	131 172
7	Индивидуальный тепловой пункт	119	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	2 592 101	457 430
8	Система видеонаблюдения	113	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	4 373 432	771 782
9	Система автоматики внутреннего противопожарного водопровода	147	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	184 150	32 497
10	Котел промышленный центрального отопления	44	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	627 844	110 796
11	Котел СН90	116	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	1 131 209	199 625
12	Лифт №166544 Dil-PA(0630)-2S-060-05/05	120	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	1 304 793	230 257
13	Лифт №166545 Dil-PA(0630)-2S-060-05/06	121	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	1 304 793	230 257
14	Охранно-защитная дератизационная система (ОЗДС)	117	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	1 013 299	178 818
15	Система кондиционирования	140	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	5 154 662	909 646
16	Система пожарной сигнализации	122	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	2 091 664	369 117
17	Система приточно-вытяжной вентиляции	114	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	2 353 103	415 253
18	Шлагбаум WIL6m в сборе NICE	130	Удовлетворительное	50,00	0,00	70,00	85,00	37 197	6 565

6.2.3. Согласование результатов

Таким образом, стоимости объектов оценки, полученные использованными подходами, составили:

Таблица № 24.1

№ п/п	Объект оценки	Инв.№	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Ворота сдвижные (откатные) с электроприводом	129	Не применим	Не применим	18 900
2	Ворота секционные с электроприводом	127	Не применим	Не применим	18 913
3	Ворота секционные с электроприводом	128	Не применим	Не применим	19 838
4	Наружная канализация	115	Не применим	Не применим	322 044
5	Наружный водосток	110	Не применим	Не применим	55 821
6	Очистные сооружения	111	Не применим	Не применим	131 172
7	Индивидуальный тепловой пункт	119	Не применим	Не применим	457 430
8	Система видеонаблюдения	113	Не применим	Не применим	771 782
9	Система автоматики внутреннего противопожарного водопровода	147	Не применим	Не применим	32 497
10	Котел промышленный центрального отопления	44	Не применим	Не применим	110 796
11	Котел СН90	116	Не применим	Не применим	199 625
12	Лифт №166544 Dil-PA(0630)-2S-060-05/05	120	Не применим	Не применим	230 257
13	Лифт №166545 Dil-PA(0630)-2S-060-05/06	121	Не применим	Не применим	230 257
14	Охранно-защитная дератизационная система (ОЗДС)	117	Не применим	Не применим	178 818
15	Система кондиционирования	140	Не применим	Не применим	909 646
16	Система пожарной сигнализации	122	Не применим	Не применим	369 117
17	Система приточно-вытяжной вентиляции	114	Не применим	Не применим	415 253
18	Шлагбаум WIL6m в сборе NICE	130	Не применим	Не применим	6 565

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут, в большей или меньшей степени, отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Поскольку при оценке каждого из объектов оценки использовался один подход – вес затратного подхода в итоговой стоимости каждого объектов оценки составляет 100%, согласование результатов не требуется.

Исходя из этого, на основании произведённых расчётов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, получены следующие итоговые рекомендуемые рыночные стоимости объектов оценки (в том числе НДС):

Таблица № 24.2

№ п/п	Объект оценки	Инв.№	Рыночная стоимость, руб.
1	Ворота сдвижные (откатные) с электроприводом	129	19 000
2	Ворота секционные с электроприводом	127	19 000
3	Ворота секционные с электроприводом	128	20 000
4	Наружная канализация	115	322 000
5	Наружный водосток	110	56 000
6	Очистные сооружения	111	131 000
7	Индивидуальный тепловой пункт	119	457 000
8	Система видеонаблюдения	113	772 000
9	Система автоматики внутреннего противопожарного водопровода	147	32 000

№ п/п	Объект оценки	Инв.№	Рыночная стоимость, руб.
10	Котел промышленный центрального отопления	44	111 000
11	Котел СН90	116	200 000
12	Лифт №166544 Dil-PA(0630)-2S-060-05/05	120	230 000
13	Лифт №166545 Dil-PA(0630)-2S-060-05/06	121	230 000
14	Охранно-защитная дератизационная система (ОЗДС)	117	179 000
15	Система кондиционирования	140	910 000
16	Система пожарной сигнализации	122	369 000
17	Система приточно-вытяжной вентиляции	114	415 000
18	Шлагбаум WIL6m в сборе NICE	130	7 000

7. Заявление о соответствии

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

– изложенные в настоящем отчете об оценке факты правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;

– сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете об оценке допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми мнениями и выводами;

– мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оценки, являющихся предметом настоящего отчета об оценке; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к данным объектам оценки;

– наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

– оценка объектов оценки была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки №№ 1-3 (ФСО №№ 1-3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№ 254-256, Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО и кодексом этики;

– оценщик, выполнивший работу по подготовке и составлению настоящего отчёта об оценке, имеет профессиональное образование в области оценочной деятельности и его квалификация соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.;

– оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичных объектов;

– оценщик произвел обследование объектов оценки лично и никто, кроме лиц, указанных в настоящем отчете об оценке, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке;

– настоящий отчет об оценке вступает в действие и считается действительным только после подписания договора и акта приема-сдачи работы Заказчиком.

С уважением,

**Директор
ООО «Центр оценки
и экспертизы собственности»**

_____ **Дуванов Д.Н.**

Оценщик

_____ **Русанов С.И.**

8. Перечень использованных для оценки данных

1. Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.
2. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества (The International Assets Valuation Standards Committee).
6. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.
7. Антонов В.П. Оценка стоимости машин и оборудования. Уч. пособие. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005. – 254 с.
8. Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости: курс лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений - М.: Российское общество оценщиков, 2002.
9. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой, Н.В. Агуреева [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.: ил.
10. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
11. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил.
12. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704с.
13. Практическое руководство «Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости», Е.П.Ким, М.: «Экспертное бюро-М», 1997 г.
14. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» – КО-ИНВЕСТ, Выпуск №№ 46-83.
15. Информация Internet-сайтов и периодических печатных изданий, данные собранные оценщиком самостоятельно посредством опросов представителей агентств недвижимости г.Москвы, включая обзоры рынков коммерческой недвижимости (ссылки на материалы сайтов и других источников информации приведены в тексте настоящего отчета об оценке).
16. Копия Кадастрового паспорта здания от 28.01.2009 г.

17. Копия Экспликации к поэтажному плану дома № 3 по ул.Монтажная, ВА г.Москвы, составленной по состоянию на 05.06.2008 г.
18. Инвентаризационные описи №№ 1-3 от 23.05.2013 г.
19. Задание на оценки (приложения №№ 1-2 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г.).

9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права 77 АК 103557 от 15.04.2009 г.
2. Копия Кадастрового паспорта здания от 28.01.2009 г.
3. Копия Экспликации к поэтажному плану дома № 3 по ул.Монтажная, ВА г.Москвы, составленной по состоянию на 05.06.2008 г.
4. Копии Договора аренды земельного участка № М-03-008192 от 21 февраля 1997 г. и дополнительных соглашений к нему
5. Инвентаризационные описи №№ 1-3 от 23.05.2013 г.
6. Задание на оценки (приложения №№ 1-2 к договору № 1007/2013-1 от 10 июля 2013 г.).
7. Копия Договора об ипотеке № И-24632/2009-01 от 14 мая 2009 г., а также Требования ООО «Инжиниринговая компания «Энергоконсалтинг» от 01.07.2013 г.

10. Приложение

11. Документы оценщика