



Отчет

**О результатах определения рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего ООО «РАНТЬЕ В»
(ИНН 7723170215; ОГРН 1037739029547) и расположенное по адресу:
г. Москва, ул. Складочная, вл.24, стр. стр.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.**

Дата определения стоимости:

16 октября 2017 года

Заказчик: **ООО «РАНТЬЕ В»**

Оценщик: **Гаврилин Никита Евгеньевич, действующий на основании
трудового договора с юридическим лицом – Обществом с
ограниченной ответственностью «Центр реструктуризации
долговых обязательств»**

Порядковый номер отчета:

141-10/2017

Дата составления отчета: **16 октября 2017 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр реструктуризации долговых обязательств»**

302040, г. Орел, ул. Лескова д. 19 crdo@inbox.ru

**Конкурсному управляющему ООО «РАНТЬЕ В»
Костюченко Кириллу Михайловичу**

Уважаемый Кирилл Михайлович!

В соответствии с заключенным между нами договором ООО «ЦРДО» произведена оценка рыночной стоимости **недвижимого имущества, представленного в пункте 1.1, принадлежащего ООО «РАНТЬЕ В» на праве собственности, с целью определения рыночной стоимости для залога.**

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся описание объекта оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **16 октября 2017 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете были проведены за период с 18.09.2017 года по 16.10.2017 года.

ООО «ЦРДО» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценщик, участвовавший в подготовке отчета, соответствуют требованиям статей 15, 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ), и является членом общероссийского общественной организации «Российское общество оценщиков» (ООО «РОО»)

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована:

Оценщиком, в соответствии с требованиями статьи 24.7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ), заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (договоры обязательного страхования ответственности).

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

2. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденных Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

3. Характеристика объектов оценки, анализ социально-экономического состояния г. Москвы, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в

нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому мы не принимаем на себя ответственность за надежность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, принадлежащего ООО «РАНТЬЕ В» на праве собственности, по состоянию на 16 октября 2017 года составляет с учетом округления:

156 457 500 рублей 00 коп.

**Сто пятьдесят шесть миллионов четыреста пятьдесят семь тысяч пятьсот рублей
00 копеек**

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

**И.О. Генерального директора
ООО «ЦРДО»**

В.В. Малахова

Специалист-оценщик

Н.Е. Гаврилин

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Сопроводительное письмо</i>	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	10
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
7. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
9. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	25
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ	44
11. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	45
11.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ...45	
11.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....50	
11.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....58	
11.4. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....70	
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ .77	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	82
ПРИЛОЖЕНИЯ	83

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество согласно перечню, представленному в нижеследующей таблице, принадлежащее ООО «РАНТЬЕ В» на праве собственности.

Таблица – Перечень оцениваемого недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Инвентарный номер
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	416,1	1980	46
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	37,80	1956	47
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	899,8	1986	48
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	190,20	1988	49
5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	489,70	1956	50
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	60,30	1967	51
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	590,70	1968	52
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	406,40	1956	53
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	46,10	1968	54
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	24,00	1968	55
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация офисных и производственных зданий, общая площадь 6245 кв. м, адрес (Местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, вл.24; кадастровый номер 77:02:0021008:27	6 245,00	-	1536

Источник: Информация Заказчика

В состав оцениваемых объектов входит следующее имущество: септики, ливневая канализация, пожарная сигнализация. Данные объекты являются улучшениями зданий.

1.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности ООО «Рантье В». Документы, подтверждающие указанные права, представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Свидетельство о регистрации права/Выписка из ЕГРП
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116080 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 185340 от 30 ноября 2000 года, выписка от 09.10.2017 года
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116081 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116082 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года

5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116083 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 110084 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116085 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116086 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116087 от 05 октября 2000 года, выписка от 09.10.2017 года
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116088 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация офисных и производственных зданий, общая площадь 6245 кв. м, адрес (Местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, вл.24; кадастровый номер 77:02:0021008:27	Свидетельство о регистрации права от № 77-АП 148772, выписка от 24.07.2017 года

Источник: Правоустанавливающие документы на объекты оценки

1.3. Цель оценки

Цель оценки – определение рыночной стоимости указанного в п. 1.1 имущества для целей реализации в соответствии нормами закона о банкротстве.

Основание проведения оценки - Договор об оценке стоимости имущества № ОЦ-75 от 18 сентября 2017 года.

1.4. Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения

Согласно информации, полученной от Заказчика, результаты определения рыночной стоимости имущества Заказчик предполагает использовать для реализации в целях соблюдения закона о несостоятельности. Иное использование результатов оценки возможно только с письменного разрешения Оценщика.

1.5. Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в РФ»:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на 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.»

Дополнительно определяется ликвидационная стоимость.

1.6. Дата оценки

Дата оценки – 16 октября 2017 года.

1.7. Допущения, на которых основывается оценка

1. Оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам.

2. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводил её проверку.

3. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

4. Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычного визуального осмотра.

5. Права собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства, если не оговорено специально.

6. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

7. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи пользователям отчета визуально вообразить себе описываемые объекты.

8. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надёжной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения её полной достоверности.

9. Рыночная стоимость определяется при условии использования объектов оценки согласно их функциональному назначению, проведения планового технического обслуживания и текущего ремонта.

10. Расчеты, приведенные в данном отчете, проводились с использованием программы EXCEL, где возможны разные варианты округления. Поэтому результаты пересчета вручную могут незначительно (в пределах разницы в округлении) отличаться от приведенных расчетных данных.

11. Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет был выполнен с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету по оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценки недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;

2.Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденных Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

Применение Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обоснованно тем, что Оценщик является членом данной саморегулируемой организации, и они наиболее полно и точно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по определению рыночной стоимости различного вида имущества.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам.

2. Оценщик не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным Оценщиком объектам, несёт Заказчик.

3. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходили из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку.

4. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

5. Права собственности на оцениваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если не оговорено специально.

6. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

7. Расчеты, приведенные в данном отчете, проводились с использованием программы EXCEL, где возможны разные варианты округления. Поэтому результаты пересчета вручную могут незначительно (в пределах разницы в округлении) отличаться от приведенных расчетных данных.

8. Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Заказчик оценки объектов оценки

Таблица – Заказчик оценки объектов оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РАНТЬЕ В»
Краткое наименование	ООО «РАНТЬЕ В»
Юридический адрес	109548, город Москва, Шоссейный проезд, дом 16, кабинет 4
Местоположение	109548, город Москва, Шоссейный проезд, дом 16, кабинет 4
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037739029547
Дата присвоения ОГРН	8 января 2003 г.
ИНН/КПП	7723170215/ 772301001
Банковские реквизиты	р/с: 40702810338170105588 Корр. счет 3010181040000000225 в ОАО Сбербанк России г. Москва БИК 044525225

Источник: Информация Заказчика

4.2. Оценщик, подписавший Отчет об оценке

Таблица – Оценщик, подписавший Отчет об оценке

Фамилия, Имя, Отчество	Гаврилин Никита Евгеньевич
Местоположение	302028, Россия, Орловская область, г. Орел, ул. Советская д. 51 кв.71
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свидетельство № 0011902
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Орловский государственный университет» от 30 июня 2008 года; серия ВСГ № 2975254 Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП №878899, выдан ФГОУ ВДО «Госуниверситет –УНПК» от 29.04.2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис (договор) от 07 апреля 2017 года 433-121121/17 / 0321P/176/0000117 - 007758 от 07 апреля 2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет

Источник: Документы Оценщика

4.3. Сведения об индивидуальном предпринимателе

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр реструктуризации долговых обязательств»
Краткое наименование	ООО «ЦРДО»
Юридический адрес	302040, г. Орел, ул. Лескова д. 19
Местоположение	302040, г. Орел, ул. Лескова д. 19
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1115753000670
Дата присвоения ОГРН	12.04.2011
ИНН/КПП	5753055382/575301001
Банковские реквизиты	счет № 40702810609100000797 в ОАО АКБ «АВАНГАРД» ИНН 7702021163, КПП 775001001, БИК 044525201, к/с 301018000000000201

Источник: Документы Оценщика

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

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки

Основанием для проведения Оценщиком оценки объектов оценки является Договор ОЦ-75 от 18.09.2017 г., заключенным между ООО «РАНТЬЕ В», в лице конкурсного управляющего Костюченко К.М., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «ЦРДО».

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектами оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «РАНТЬЕ В».

Таблица – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Объем, куб. м.	Год постройки	Инвентарный номер
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	416,1	1518	1980	46
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	37,80	379	1956	47
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	899,8	4 670,00	1986	48
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	190,20	1135	1988	49
5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	489,70	2957	1956	50
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	60,30	270	1967	51
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	590,70	2531	1968	52
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	406,40	2088	1956	53
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	46,10	257	1968	54
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	24,00	92	1968	55
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация офисных и производственных зданий, общая площадь 6245 кв. м, адрес (Местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, вл.24; кадастровый номер 77:02:0021008:27	6 245,00	-	-	1536

Источник: Информация Заказчика

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Для оценки рыночной стоимости здания были использованы сравнительный, и доходный подходы.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка использовался один подход – сравнительный.

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По итогам согласования результатов, полученных различными подходами к оценке, получена рыночная стоимость имущества, представленного в пункте 1.1, с учетом сделанных допущений, по состоянию на 16 октября 2017 г. равная **156 457 500 руб.**

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Согласно информации, полученной от Заказчика, результаты определения рыночной стоимости имущества Заказчик предполагает использовать для целей залога. Иное использование результатов оценки возможно только с письменного разрешения Оценщика.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет:

- Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

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

- Вознаграждение Оценщика никаким образом не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.

- Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

- Стандартами, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ № 297-299 «Об утверждении федерального стандарта оценки» от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., № 327 от 01.06.2015 г.

- Сводом стандартов и правил РОО 2015, утвержденных Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

Оценщик, Гаврилин Никита Евгеньевич, имеет образование в соответствии с необходимыми требованиями. Документы об образовании Оценщика:

- Опыт Оценщика в сфере профессиональной деятельности по оценке имущества составляет 5 лет.

- Осмотр оцениваемых объектов произведен Оценщиком 05 октября 2017 года.

- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Гаврилин Н.Е.

7. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Документы и информация, применяемые при составлении Отчета

Основные нормативные акты Российской Федерации, регламентирующие оценочную деятельность

Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.

Федеральный закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01.06.2015 г. № 327.

Профессиональные стандарты оценки и методическая литература, использованные при проведении оценки

Свод стандартов и правил РОО, утвержденный решением Совета РОО от 18 декабря 2009 г., протокол № 284.

Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009.

Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. - М.: Юнити-Дана, 2005.

Аленичева Е.В. Методы оценки объектов недвижимости. - ТГТУ, 2005.

Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика. 2005.

Управление земельными ресурсами. Учебно-практическое пособие / Под ред. д.э.н., проф. Л.И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2004. – 520 с.

Документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Техническая документация (технический паспорт, технический план, кадастровый паспорт, кадастровая выписка) на оцениваемые объекты.

Правоустанавливающие документы (свидетельства о государственной регистрации права) на оцениваемые объекты недвижимости.

Результаты осмотра оцениваемых объектов от 05.10.2017 г.

Использованные при проведении оценки данные и источники их получения

Информация специализированных интернет-порталов: <http://www.ners.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.gks.ru>, <http://www.domofond.ru>, <http://www.cbr.ru>.

7.2. Идентификация объекта оценки

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Согласно представленному определению, оцениваемые объекты, представленные в п. 1.1, отвечают признакам недвижимого имущества.

7.3. Общие понятия и определения

Согласно ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297:

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

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

7.4. Принципы оценки недвижимости

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, в основу которых положены модели наблюдавшегося ранее экономического поведения людей, имевших дело с недвижимостью. Принципы оценки недвижимости могут быть объединены в следующие четыре группы:

- принципы, основанные на представлениях пользователя,
- принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями,
- принципы, связанные с рыночной средой,
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы, основанные на представлениях пользователя включают следующие: полезность, замещение и ожидание.

Полезность. Недвижимость обладает стоимостью только в том случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику и может быть нужна для реализации определенной экономической функции, например, для работы промышленного предприятия или выращивания урожая. Она может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение ею. Полезность – это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени.

Замещение. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах.

Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью. Данный принцип лежит в основе трех традиционных подходов к оценке стоимости: 1) прямого сравнительного анализа продаж, 2) доходного и 3) затратного.

Ожидание. Полезность объекта собственности связана со стоимостью прогнозируемых будущих выгод. Стоимость приносящих доход объектов определяется тем, какую чистую выручку от использования актива, а также от его перепродажи ожидает потенциальный покупатель. Для инвестора важны величина, качество и продолжительность ожидаемого будущего потока доходов. Ожидание – это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями. Эти принципы включают: остаточную продуктивность, вклад, возрастающие и уменьшающиеся доходы, сбалансированность, экономическую величину и экономическое разделение.

Остаточная продуктивность. В основе стоимости земли лежит ее остаточная продуктивность. Любой вид экономической деятельности обычно требует наличия 4-х факторов производства. Поскольку земля физически недвижима, то труд, капитал и предпринимательская способность должны быть привлечены к ней. Это означает, что сначала должны быть оплачены эти три фактора, а уж затем остаток дохода выплачивается собственнику земли как рента. Экономическая теория гласит, что земля имеет «остаточную стоимость» и какую-либо ценность только тогда, когда есть остаток после оплаты всех других факторов производства. Остаточная продуктивность измеряется как чистый доход, отнесенный к земле, после того как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство.

Вклад. Вклад – это сумма прироста стоимости хозяйственного объекта в результате привнесения какого-либо нового фактора, а не фактические затраты на сам этот фактор.

Некоторые факторы увеличивают стоимость недвижимости на большую величину, чем связанные с ними затраты, есть и такие которые уменьшают стоимость.

Возрастающие и уменьшающиеся доходы. Данный принцип гласит, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами вплоть до той точки, начиная с которой общие доходы хотя и растут, однако уже замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем затраты на добавляемые ресурсы.

Сбалансированность. Если к земле приложено слишком мало факторов производства, то она недозастроена. Если слишком много – перегружена застройкой. В обоих случаях земля используется неэффективно, и в соответствии с принципом остаточной продуктивности ее стоимость снижается. Все факторы производства должны находиться в надлежащем соотношении друг с другом, чтобы общие доходы от земли были максимальны. Любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли.

Экономическая величина. Оптимальный масштаб застройки земли определяется условиями рыночной конкуренции и потребностями пользователей. Участок земли с хорошим местоположением, который слишком мал или слишком велик для возможных пользователей, может потерять в цене на рынке.

Экономическое разделение. Имущественное законодательство РФ позволяет разделять и продавать по отдельности имущественные права на землю. В основу такого подхода положена теория пакета прав на собственность. Каждое право можно представить как составной элемент единого пакета. Все вместе эти элементы олицетворяют все имущественные права, признаваемые законом. Принцип экономического разделения гласит, что имущественные права следует разделять и соединять таким образом, чтобы увеличить общую стоимость объекта собственности.

Принципы, связанные с рыночной средой. Они включают: зависимость, соответствие, спрос и предложение, конкуренцию и изменение.

Зависимость. Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономической среде. Вместе эти две характеристики составляют situs или экономическое местоположение недвижимости. Situs определяется взаимодействия конкретного варианта землепользования и экономической среды, по крайней мере, на 4-х уровнях.

Соответствие. Проект, который не соответствует рыночным стандартам, скорее всего, проиграет в финансовом отношении. Проекты застройки недвижимости должны соответствовать типу землепользования в соответствующем районе. Соответствие – это то, в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Предложение и спрос. Предложение – это количество объектов недвижимости, доступных на рынке по определенным ценам. В основе спроса лежит желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести недвижимость. Поскольку рынки недвижимости несовершенны, предложение и спрос не всегда диктуют цену, по которой происходит смена собственника. Умение согласовывать условия сделки, число и искушенность участников, эмоции, стоимость финансирования и другие факторы также играют роль в установлении продажных цен.

В долгосрочном плане предложение и спрос являются относительно эффективными факторами в определении направления ценовых изменений. Если на рынке существует избыток предложения или недостаток спроса, то уровни цен и арендной платы снижаются. В краткосрочном плане предложение недвижимости неэластично.

Конкуренция. Люди стремятся максимально увеличить свое богатство. Если они видят, что другие извлекают избыточные или монопольные прибыли из недвижимости, они

пытаются сами проникнуть на этот рынок. Обострение конкуренции приведет к росту предложения данного вида недвижимости в районе. Если спрос при этом не возрастает, то средний чистый доход от всей недвижимости данного вида будет снижаться. Если конкуренция чрезмерна, прибыли могут опуститься ниже нормальных или в некоторых случаях вообще исчезнут.

Определение конкуренции: когда прибыли на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, в данном районе обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.

Изменение. Объекты постепенно изнашиваются, одни предприятия открываются, другие – закрываются, характер использования земли изменяется под влиянием государства и частного сектора. Колеблется объем денежной массы и процентные ставки. Среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления. Все эти факторы и многие другие могут менять полезность недвижимости в данном месте.

Определение изменения: стоимость объектов недвижимости обычно не остаются постоянной и меняется с течением времени.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования – это синтез принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее. Определение: разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на эффективную дату оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли.

7.5. Содержание работ, использованных при проведении оценки

Согласно ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Акт осмотра оцениваемого имущества

Объекты оценки представляет собой расположенное на земельном участке отдельно стоящее здания.

При осмотре объекта присутствовали:

1. Гаврилин Никита Евгеньевич
2. Конкурсный управляющий ООО «РАНТЬЕ В» Костюченко Кирилл Михайлович

Обзор был проведен 05 октября 2017 года. Оценщик осмотрел здания снаружи по всему периметру, после чего осмотрел его внутри. Фотографии объекта оценки представлены в Приложениях.

8.2. Описание объектов оценки

Рассматривавшийся объектами оценки является недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «РАНТЬЕ В».

Таблица – Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год постройки	Инвентарный номер	Свидетельство о регистрации права/Выписка из ЕГРН
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	1980	46	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116080 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	1956	47	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 185340 от 30 ноября 2000 года, выписка от 09.10.2017 года
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	1986	48	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116081 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	1988	49	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116082 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	1956	50	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116083 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	1967	51	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 110084 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	1968	52	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116085 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	1956	53	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116086 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	1968	54	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116087 от 05 октября 2000 года, выписка от 09.10.2017 года
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	1968	55	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116088 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация офисных и производственных зданий, общая площадь 6245 кв. м, адрес (Местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, вл.24; кадастровый номер 77:02:0021008:27	-	1536	Свидетельство о регистрации права от № 77-АП 148772, выписка от 24.07.2017 года

Источник: Информация Заказчика

Оцениваемые объекты расположены по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.24, Схема расположения представлена в Приложениях к настоящему отчету.

Основные характеристики объектов представлены в нижеследующей таблице.

Таблица – Основные характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Объем, куб. м.	Характеристика конструктивных элементов здания	Группа капитальности
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	416,1	1518	фундамент – ж/б блоки; стены – ж/б панели, блоки; перекрытия – ж/б плиты; кровля – гофрированный металл; внутр. отделка – простая, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление – местное от электричества	II
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	37,80	379	фундамент – кирпичный ленточный; стены – кирпичные; перекрытия – ж/б плиты; кровля – мягкая рубероид; внутр. отделка – простая	II
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	899,8	4 670,00	фундамент – ж/б блоки; стены – ж/б панели, блоки; перекрытия – ж/б плиты; кровля – гофрированный металл; внутр. отделка – простая	II
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	190,20	1135	фундамент – ж/б блоки; стены – ж/б блоки; перекрытия – ж/б плиты; кровля – гофрированный металл; внутр. отделка – простая	I
5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	489,70	2957	фундамент – ж/б блоки; стены – ж/б каркас, кирпич; перекрытия – ж/б плиты; кровля – гофрированный металл; внутр. отделка – простая	II
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	60,30	270	фундамент – кирпичный ленточный; стены – деревянные каркасно-засыпные; перекрытия – ж/б плиты; кровля – шифер; внутр. отделка – простояя	IV
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	590,70	2531	фундамент – ж/б блоки; стены – ж/б панели, кирпичные; перекрытия – ж/б настил; кровля – гофрированный металл; внутр. отделка – простая	I
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	406,40	2088	фундамент – кирпичный ленточный; стены – кирпичные; перекрытия – деревянные; кровля – мягкая рубероид; внутр. отделка – простая	I
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	46,10	257	фундамент – кирпичный ленточный; стены – кирпичные; перекрытия – деревянные; кровля – мягкая рубероид; внутр. отделка – простая	III
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	24,00	92	фундамент – кирпичный ленточный; стены – кирпичные; перекрытия – деревянные; кровля – металлические листы; внутр. отделка – простая	III
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация офисных и производственных зданий, общая площадь 6245 кв. м, адрес (Местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, вл.24; кадастровый номер 77:02:0021008:27	6 245,00	-	-	

Источник: Техническая документация на объект оценки, результаты осмотра от 05.10.2017 г.

В состав оцениваемых объектов входит следующее имущество: септики, ливневая канализация, пожарная сигнализация. Данные объекты являются улучшениями зданий.

Само по себе данные объекты отдельно не оцениваются, а стоимость улучшений входит в стоимость оцениваемых зданий.

Таблица – Описание земельного участка

	Земельный участок
Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, вл.24
Площадь, кв. м	6 245
Категория земель	земли населенных пунктов,
Разрешенное использование	Для эксплуатация офисных и производственных зданий
Кадастровый номер	77:02:0021008:27

Источник: Правоустанавливающие документы на объект оценки

Сведения, приведенные в таблице, не являются исчерпывающими. Они дают представление о техническом состоянии и текущем использовании оцениваемого имущества. Более подробную информацию об объектах оценки можно узнать из копий технической документации на объекты оценки, представленных в Приложениях.

8.3. Описание объема имущественных прав

Представленные Заказчиком документы позволяют Оценщику сделать вывод, что имущество, указанное в п. 1.1, принадлежит на праве собственности ООО «РАНТЬЕ В». Правоустанавливающие документы на имущество представлены в таблице ниже (копии документов представлены в Приложениях).

Таблица – Перечень правоустанавливающих документов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Свидетельство о регистрации права/Выписка из ЕГРП
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116080 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 185340 от 30 ноября 2000 года, выписка от 09.10.2017 года
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116081 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116082 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116083 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 110084 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116085 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116086 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116087 от 05 октября 2000 года, выписка от 09.10.2017 года
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	Свидетельство о регистрации права от № 77 НН 116088 от 05 октября 2000 года, выписка от 24.07.2017 года
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация офисных и производственных зданий, общая площадь 6245 кв. м, адрес (Местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, вл.24; кадастровый номер 77:02:0021008:27	Свидетельство о регистрации права от № 77-АП 148772, выписка от 24.07.2017 года

Источник: Правоустанавливающие документы на объекты оценки

В соответствии со ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ государственной регистрации подлежат права

собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона.

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

Согласно Свидетельства о государственной регистрации права на оцениваемые объекты, ограничения (обременения) на объекты оценки не зарегистрированы.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества является предметом ипотеки в ПАО Банк «Возрождение». Поскольку собственник имущество находится в процедуре банкротства стоимость объекта оценки определялась в предположении отсутствия обременения (залог).

8.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Таблица – Сводная таблица результатов анализа НЭИ объектов оценки

Физически возможные способы использования	Складское/Производственное
Правомочные способы использования	Складское/Производственное
Финансово осуществимые способы использования	Складское/Производственное
Максимально эффективный способ использования	Складское/Производственное

Основываясь на анализе условий рынка, физических характеристиках объекта (здания) и его месторасположении, оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта (здания) является их прямое назначение. В дальнейшем, при расчете стоимости, оценщик исходит из предположения об эксплуатации объекта согласно текущему использованию, то есть в качестве объекта складского назначения.

В Методических рекомендациях по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 130-ФЗ, включающих расчет платы за расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, утвержденных Национальным советом по оценочной деятельности РФ (протокол от 23.12.2009 г. № 5), в соответствии с которым должна быть произведена настоящая оценка, относительно наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки сказано следующее: «В качестве НЭИ земельных участков следует принимать тот вид НЭИ, который существовал на дату определения состояния участка. В случае, если собственник не обращался в уполномоченный орган за изменением целевого назначения и вида разрешенного использования земельного участка, рыночная стоимость объекта оценки земельного участка определяется на основании того целевого назначения, которое указано в правоустанавливающих документах для оцениваемого участка».

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права серии 57-АБ № 548011 от 07.02.2014 г., оцениваемый земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием – для эксплуатации и обслуживания производственного здания.

Согласно текущему использованию земельного участка, а также исходя из его местоположения – центральная часть города с развитой инфраструктурой, в рамках данного Отчета, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки принимается его текущее назначение – земельный участок категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование – для эксплуатации и обслуживания производственного здания, аналогично и для зданий, расположенном на этом земельном участке.

9. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

9.1. Тенденции развития в секторах экономики за I квартал 2017 года

По итогам *1 квартала 2017* года рост *индекса промышленного производства* составил *+0,1%* к аналогичному периоду прошлого года, в целом *к марту 2017* года промышленность продемонстрировала уверенный рост (*+0,8 %* к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За *1 квартал 2017 года* добыча полезных ископаемых *возросла на 1,2%* в годовом выражении, обрабатывающие производства *сократились на 0,8%*, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха *выросло на 1,3%*, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало *снижение на 5,1 процент*.

Оценка по итогам года (*+2,0%*) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (*-8,9%*), производства бензина, топлива и мазута (*-1,8%*), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (*-8,2%*). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (*+3,8%* и *+8,5%* соответственно), химического производства (*+7,5%*), производство резиновых и пластмассовых изделий (*+4,8%*), производство машин и оборудования (*+8,2%*), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (*+13,5%*), обработка древесины (*+4,2%*), ЦБП (*+8,9%*), пищевая промышленность (*+2,4%*) и производство кожи и изделий из кожи (*+7,8%*). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (*+2,9%*). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (*+2,5%*).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (*+3,1%* к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (*+3,8%*), автомобильном 348,8 млн. тонн (*+2,9%*) и воздушном 0,2 млн. тонн (*+23,9%*) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (*-12,7%*) и морском 5,1 млн. тонн (*-6,3%*) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (*+6,6%* к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (*+7,3%*), автомобильном (*+7,3%*), воздушном (*+24,6%*) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (*+9,7%*). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (*+37,6%*) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (*+22,9%*) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (*-0,9%*), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (*-0,5%*), морском 0,01 млрд. пасс.-км (*-5,3%*) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (*+0,4%*) и тепловой энергии (*-0,1%*) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило *-6,2°*). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха *+1,3%*.

9.2. Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение г. Москвы

Таблица - Основные экономические и социальные показатели Московской области за январь-апрель 2017 года

	В фактических ценах	Январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2016 г. в % к январю-июню 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	х	98,1 ¹⁾	101,2 ¹⁾	93,6 ^{1), 2)}
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	280672,5	103,0	86,5	107,4
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	827,5	60,8	45,4	74,1
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2122599,5	99,7	99,8	89,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	10,1	94,5	89,3	98,1
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, руб.	78581,1	106,9	103,5	109,0
Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %	х	101,4	98,5	100,1
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	х	105,4	105,4	108,8
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	5185,2	116,4	116,4	109,3
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	29,4	67,3	67,3	125,9

¹⁾ По видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

²⁾ По крупным и средним организациям.

³⁾ Январь-октябрь 2016 г.

⁴⁾ Январь-октябрь 2016 г. и январь-октябрь 2015 г. в % к январю-октябрю предыдущего года.

⁵⁾ Октябрь 2016 г.

⁶⁾ Октябрь 2016 г. в % к октябрю 2015 г.

⁷⁾ Октябрь 2016 г. в % к предыдущему месяцу.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г., по оценке, составила 12380,7 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-июне 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшилось на 8,2% и составило 65,4 тыс. человек, число умерших снизилось на 2,8% и составило 60,1 тыс. человек.

За январь-июнь 2017 г. браков зарегистрировано 36301, или на 3,4% больше, чем за январь-июнь 2016 г., разводов зарегистрировано 21949 - больше на 4,2%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-мае 2017 г. в Москву прибыло 109,9 тыс. человек, выбыло - 75,9 тыс. человек, миграционный прирост составил 34,0 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 июля 2017 г. насчитывалось 1301 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие

обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 276 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,9% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (11,9%), операциях с недвижимым имуществом (10,8%), транспортировке и хранении (9,8%), деятельности в области информации и связи (6,6%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,4%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,2%), строительства (9,9%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 90,0% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,4% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-май 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 955,5 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1271,7 млрд. рублей прибыли), что составило 75,1% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 25,3 млрд. рублей убытка (в январе-мае 2016 г. - 88 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 26,8 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2016 г. - 15,4 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 431,6 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2016 г. - 619,4 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 5 процентных пунктов и составила 31,8%. Сумма их убытка на 1 июня 2017 г. составила 344 млрд. рублей, на 1 июня 2016 г. убыток составлял 211,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 93,5 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 18,7 млрд. рублей), в строительстве - 17,9 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 19,6 млрд. рублей), в торговле - 69,7 млрд. рублей (на 1 июня 2016 г. - 54 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 июня 2017 г. составила 15341 млрд. рублей, из которых 7,5% или 1150,1 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15407,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1016,5 млрд. рублей (6,6%). На 1 июня 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 13,5% (на 1 июня 2016 г. - 12,9%), в строительстве - 1,8% (на 1 июня 2016 г. - 0,8%), в торговле - 6,2% (на 1 июня 2016 г. - 5,6%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2017 г. сложилась в сумме 13076,2 млрд. рублей, из нее 6% или 784,4 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14353,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 782,2 млрд. рублей (5,4%). На 1 июня 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 июня 2016 г. -

1,7%), в строительстве - 2,6% (на 1 июня 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 июня 2016 г. - 7,4%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2017 г. составила 18731,6 млрд. рублей, что на 2,8% меньше задолженности на 1 июня 2016 года.

Промышленное производство

(виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)

Индекс промышленного производства в январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. составил 98,1%, в том числе по обрабатывающим производствам - 97,8%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 102,2%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 94,7%.

В январе-июне 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству текстильных изделий, по производству прочих транспортных средств и оборудования - в 1,6 раза, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - в 1,5 раза, мебели - на 36,5%, электрического оборудования - на 28,4%, резиновых и пластмассовых изделий - на 23,1%, пищевых продуктов - на 19,1%, по производству бумаги и бумажных изделий - на 16,9%, напитков - на 13,9%, кожи и изделий из кожи - на 13,6%, по производству химических веществ и химических продуктов - на 8,8%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - на 2,2%, по производству прочих готовых изделий - на 1,9%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство кокса и нефтепродуктов (на 43,6%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 33,7%), металлургическое производство (на 27,1%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 20,2%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 17,6%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 10,7%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 10,5%), производство одежды (на 7,0%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 6,2%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 5,3%), производство прочей неметаллической минеральной продукции (на 1,4%).

В январе-июне 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, хлебобулочных изделий недлительного хранения, макаронных изделий, кускуса и аналогичных мучных изделий, кондитерских изделий, майонезов.

За этот же период произошло снижение объемов производства мороженого, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, зеленого (не ферментированного) и черного (ферментированного) и частично ферментированного чая.

Предприятия - производители напитков в январе-июне 2017 г. увеличили выпуск коньяка, пива, безалкогольных напитков, не включенных в другие группировки. В то же время снизилось производство водки, минеральных природных питьевых вод.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-июнь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных

материалов, курток из текстильных материалов, платьев женских или для девочек из текстильных материалов, обуви.

Снижено производство готовых тканей, плащей из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, пальто, полупальто из текстильных материалов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. увеличили выпуск лифтов, легковых автомобилей, столов кухонных, для столовой и гостиной, контрольно-кассовых аппаратов, ювелирных изделий, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, шкафов кухонных, для спальни, столовой и гостиной.

Было снижено производство часов всех видов, светильников и осветительных устройств, счетчиков производства и потребления электроэнергии, оборудования для кондиционирования воздуха, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати.

Предприятиями г.Москвы в январе-июне 2017 г. выработано 25,0 млрд. кВт.ч электроэнергии (100,6% к январю-июню 2016 г.), 36,8 млн. Гкал пара и горячей воды (106,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2017 г. составил 280,7 млрд. рублей, или 103,0% к уровню января-июня 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 827,5 тыс. кв. метров, что на 39,2% меньше, чем в январе-июне 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 550 мест, общеобразовательные организации на 2075 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2017 г. перевезено 10,1 млн.тонн грузов, что на 5,5% меньше, чем в январе-июне 2016 г.; грузооборот составил 3,8 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-июня 2016 г. увеличился на 0,7%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2017 г. перевезено 654,6 млн. человек, что составило 107,3 % к январю-июню 2016 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2017 г. составил 2122,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,3% меньше, чем за январь-июнь 2016 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 90,0% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 10,0% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2016 г. - 87,7% и 12,3% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 2,0%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 16,7%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 54,1% общего объема, на непродовольственные товары - 45,9%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 1,5%, непродовольственных товаров снизился - на 2,2%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2017 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 3,7% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-июне 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 8,8% и составил 75,3 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2017 г. оказано на 743,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-июня 2016 г. на 4,2%. Услуг бытового характера оказано на 27,4 млрд. рублей, или 86,3% к уровню января-июня 2016 года.

Цены и тарифы

В январе-июне 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 103,2%.

Продукты питания в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 5,9%.

Значительно выросли цены на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, капуста свежая белокочанная подорожала в 3,2 раза, картофель - в 2,6 раза, лук репчатый - в 2,1 раза, свекла и морковь - в 1,8 раза. Вместе с тем свежие огурцы подешевели на 27,6%, помидоры - на 1,8%.

Более чем на треть стали дороже яблоки, на 21,4% - виноград, на 5,0-14,6% - апельсины, бананы, груши и лимоны. Значительно (на 15,1%) подорожало сливочное масло. На 8,6% выросли цены на мороженое, на 6,1% - на сыры сычужные твердые и мягкие, на 5,9% - на плавленые сыры, на 4,4% - на молоко и молочную продукцию.

Вместе с тем в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стал дешевле сахар-песок на 7,2%, яйца - на 6,0%. Снижение цен отмечалось на все наблюдаемые виды крупяных изделий: от 0,5% - на горох и фасоль до 8,9% - на крупу гречневую-ядрицу.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце июня 2017 г. составила 5185,2 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2016 г. на 16,4%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2017 г. (июнь 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г.) вырос на 2,0%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, бензин автомобильный стал дороже на 5,8%, дизельное топливо - на 4,9%.

На 5,6% подорожали дорожные велосипеды для взрослых, на 3,7% - табачные изделия, на 2,0-3,0% - товары для физической культуры, спорта и туризма, парфюмерно-косметические товары, легковые автомобили, печатные издания, строительные материалы и ювелирные изделия.

В июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. цены и тарифы на услуги выросли на 2,0%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 11,4%, в метро - на 9,6%. Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже в 1,3 раза, полет в салоне экономического класса самолета - на 5,1%.

На 13,6% выросла абонентская плата за радиотрансляционную точку, на 6,8% - за телевизионную антенну. На 5,9% подорожало проживание в столичных гостиницах, на 4,2% - посещение театров.

В июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 0,5%, на вторичном рынке снизилась на 1,5%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2017 г. (в % к декабрю 2016 г.) составил 104,8% против 102,8% в июне 2016 года.

Наибольший рост цен отмечался в производстве ювелирных изделий - на 18,8%, машин и оборудования для изготовления текстильных, швейных, меховых и кожаных изделий - на 15,6%, кабелей и кабельной арматуры - на 13,5%, бумаги и бумажных изделий - на 10,0%, нефтепродуктов - на 7,8%, изделий из пластмасс - на 6,8%, обуви - на 6,3%, одежды - на 4,2%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 1,1% наибольший рост цен отмечался в производстве стерилизованного молока - на 8,5%, пастеризованного молока - на 5,0%, хлебобулочных и мучных кондитерских изделий - на 4,7% и макаронных изделий - на 4,3%. Снижение цен наблюдалось в производстве вина из винограда - на 6,7%, переработке и консервировании рыбы - на 6,3%, в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 5,4%, пряностей и приправ - на 5,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 1,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 2,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 3,2%, цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 0,2%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 0,9%.

Денежные доходы населения

В январе-июне 2017 г. по сравнению с январем-июнем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 3,5%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2017 г. увеличились на 1,3% и составили 55,4 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-июнь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 5,2% по сравнению с январем-июнем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-мае 2017 г. составила 90909 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,4%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 378409 рублей, производство цемента, извести и гипса - 242039 рублей, производство химических веществ и химических продуктов - 194415 рублей, рекламную деятельность - 189083 рубля, добычу сырой нефти и природного газа - 174856 рублей, финансовую и страховую деятельность - 162075 рублей, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 162721 рубль, оптовую торговлю пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями - 128352 рубля, производство напитков - 127644 рубля, производство лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях - 112846 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях и в организациях обрабатывающих производств - 86130 рублей, из них на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева - 64443 рубля, по производству текстильных изделий - 59703 рубля, по производству одежды - 56018 рублей, по производству кожи, изделий из кожи - 32685 рублей, по производству обуви - 29680 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 74489 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 66257 рублей, ведущих образовательную деятельность - 66188 рублей, в гостиницах и предприятиях общественного питания - 46674 рубля.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-мае 2017 г. составила 7170 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7067 тыс. человек или 98,6 % от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2017 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10%, в финансовых и страховых организациях - 9%, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг, в обрабатывающих производствах - по 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

На конец июня 2017 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 41,7 тыс. человек, из них 29,4 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2016 г. уменьшилась на 14,7 тыс. человек, или на 26,1%, по сравнению с маем 2017 г. их численность уменьшилась на 1,1 тыс. человек, или на 2,5%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец мая 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. уменьшилась на 14,3 тыс. человек, или на 32,7%. По сравнению с маем 2017 г. их численность уменьшилась на 1,2 тыс. человек, или на 3,8%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в мае 2017 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,4%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2017 г. составила 170,4 тыс. человек, из них 79,5 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 24 человека, что на 47,8% меньше, чем в июне 2016 года.

Источник информации: <http://moscow.gks.ru>

9.3 Анализ ликвидности оцениваемых объектов

Ликвидность объектов недвижимости – способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать недвижимость по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги.

Ликвидность определяется периодом экспозиции объекта на рынке, то есть тем временем, которое проходит с момента выставления объекта на рынок до момента его продажи. Чем меньше период экспозиции объекта недвижимости на рынке, тем выше его ликвидность (при условии соответствия цены качеству объекта и рыночной конъюнктуре).

Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив его полную стоимость, тем более ликвидным он является. Для товара ликвидности будет соответствовать скорость его реализации по номинальной цене.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Для определения степени ликвидности оцениваемого объекта были проанализированы следующие факторы:

местоположение объектов с точки зрения транспортной доступности и удобства расположения по отношению к ключевым областным магистралям;

состояние объектов на предмет их технического состояния и функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого использования;

наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;

площадь объектов оценки.

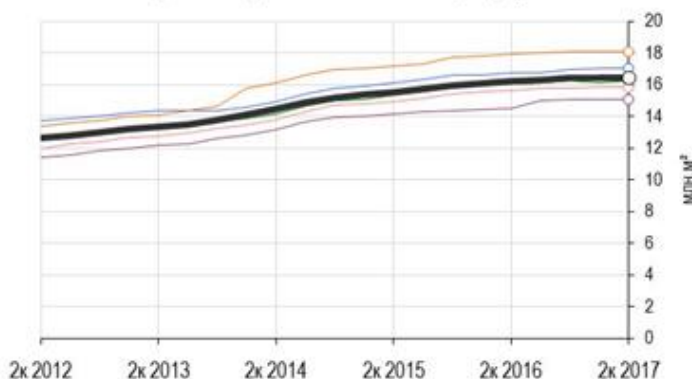
Оцениваемые объекты имеют среднюю степень ликвидности, поскольку находятся в хорошем техническом состоянии, подключены ко всем необходимым инженерным коммуникациям, собственник имеет все правоустанавливающие и правоудерживающие документы.

9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москва

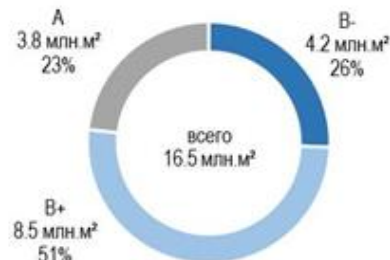
Офисы

Предложение

Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1.7% и составляет по разным оценкам 15.1-18.2 млн.м², в среднем – 16.5 млн.м²

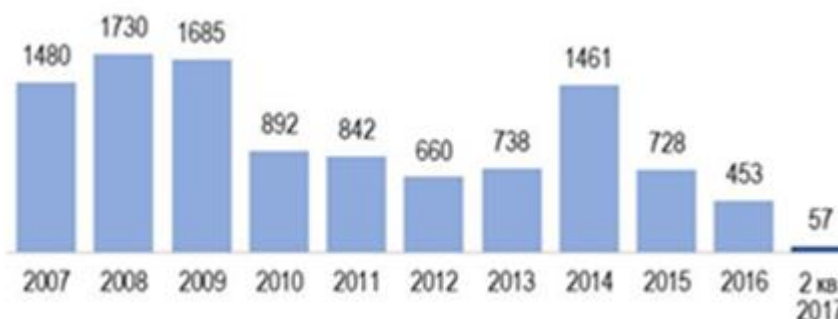


Источники:
 — Оценка Blackwood - 15.1 млн.м² (прошлый период)
 — Оценка Colliers - 17.1 млн.м²
 — Оценка Cushman&Wakefield - 16.4 млн.м²
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 18.2 млн.м²
 — Оценка Knight Frank - 15.9 млн.м²
 — Среднее значение - 16.5 млн.м²



Источники:
 Оценка Colliers - 23 /77
 Оценка Cushman&Wakefield - 24 /76
 Оценка Jones Lang LaSalle - 21 /78 (21 /51/27)

Ввод новых качественных офисов в Москве (тыс.м²):



Источники: усредненная оценка Blackwood, Colliers, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

«Сохраняется ситуация низкого объема анонсированных офисных площадей в новых проектах. По-прежнему девелоперы анонсируют в основном строительство МФК, а также ТПУ с малыми долями офисной недвижимости.» (Источник: Blackwood)

«Во втором квартале 2017 г. впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта» (Источник: Cushman & Wakefield)

«Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г»

(Источник: Colliers)

«Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся пере-носятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.»

(Источник: Knight Frank)



Спрос

«II квартал 2017 г. продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды. по итогам...

Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора.

Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли.

Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе третьего транспортного кольца.

Доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 г. составила более 40%. также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД. Смещение спроса в районы между третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в северо-западном деловом районе Москвы.

В I полугодии 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 м². доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

В течение I полугодия 2017 г. ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017 г., большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000–30 000 м², которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.»

(Источник: Knight Frank)



Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



- Производство
- B2B
- Банки/Финансы/Инвестиции
- Нефть/Газ/Добыча и Энергетика
- Фармацевтика
- FMCG*
- TMT**
- Недвижимость и строительство
- И/Д
- Другое***

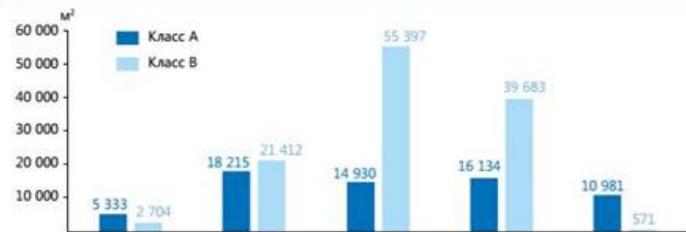
* Товары повседневного спроса
 ** Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 *** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации
 Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



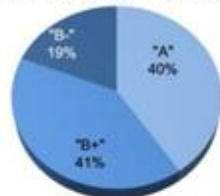
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



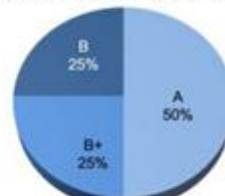
Источник: Knight Frank Research, 2017

Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



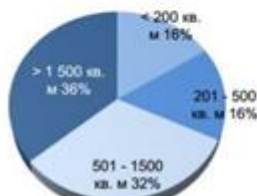
Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



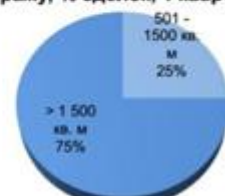
Источник: Blackwood

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

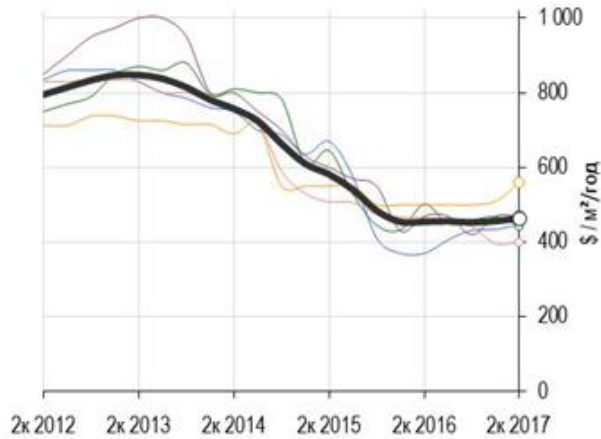
Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



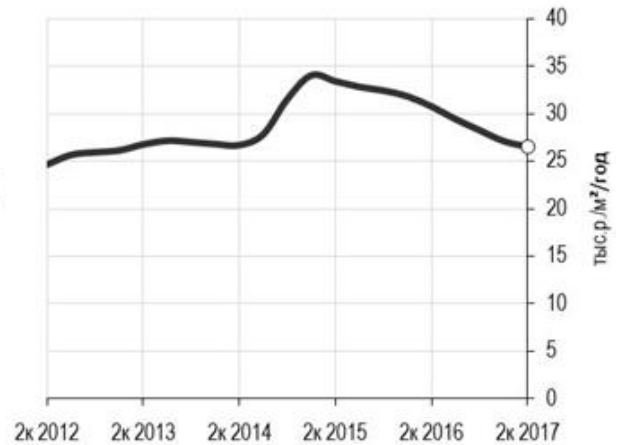
Источник: Blackwood

Арендные ставки

Долларовая арендная ставка для офисов класса «А»:
в среднем – 465 \$ /м²/год (2.2% за год)

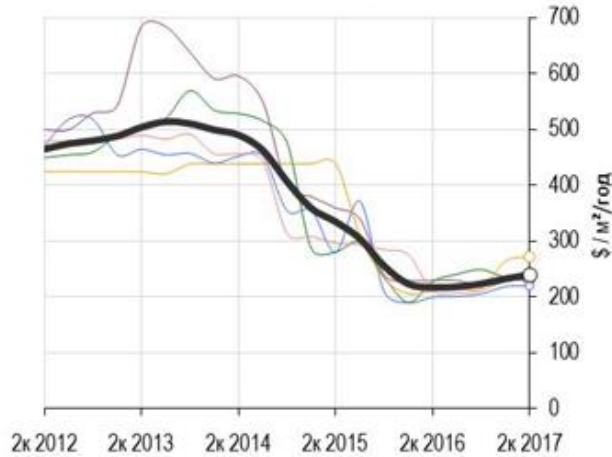


Рублёвая арендная ставка для офисов класса «А»:
в среднем – 26.5 т.р./м²/год (-14% за год)

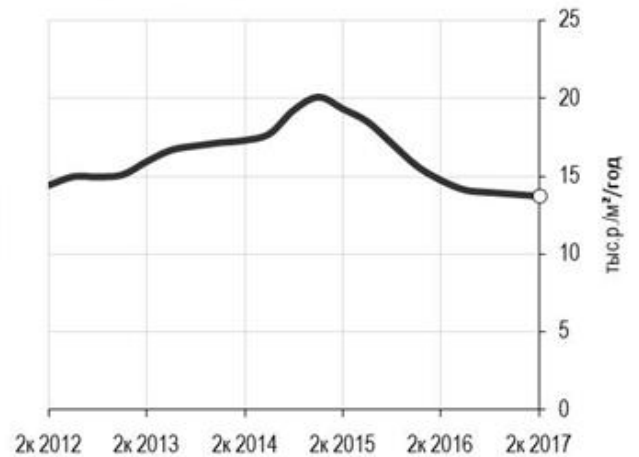


Источники:
 — Оценка Blackwood - 470 \$ /м²/год, прошлый период
 — Оценка Colliers - 448 \$ /м²/год
 — Оценка Cushman&Wakefield - 444 \$ /м²/год
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 560 \$ /м²/год (420 - 700)
 — Оценка Knight Frank - 401 \$ /м²/год (175 - 787)
 — Среднее значение

Долларовая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 240 \$ /м²/год (10% за год)

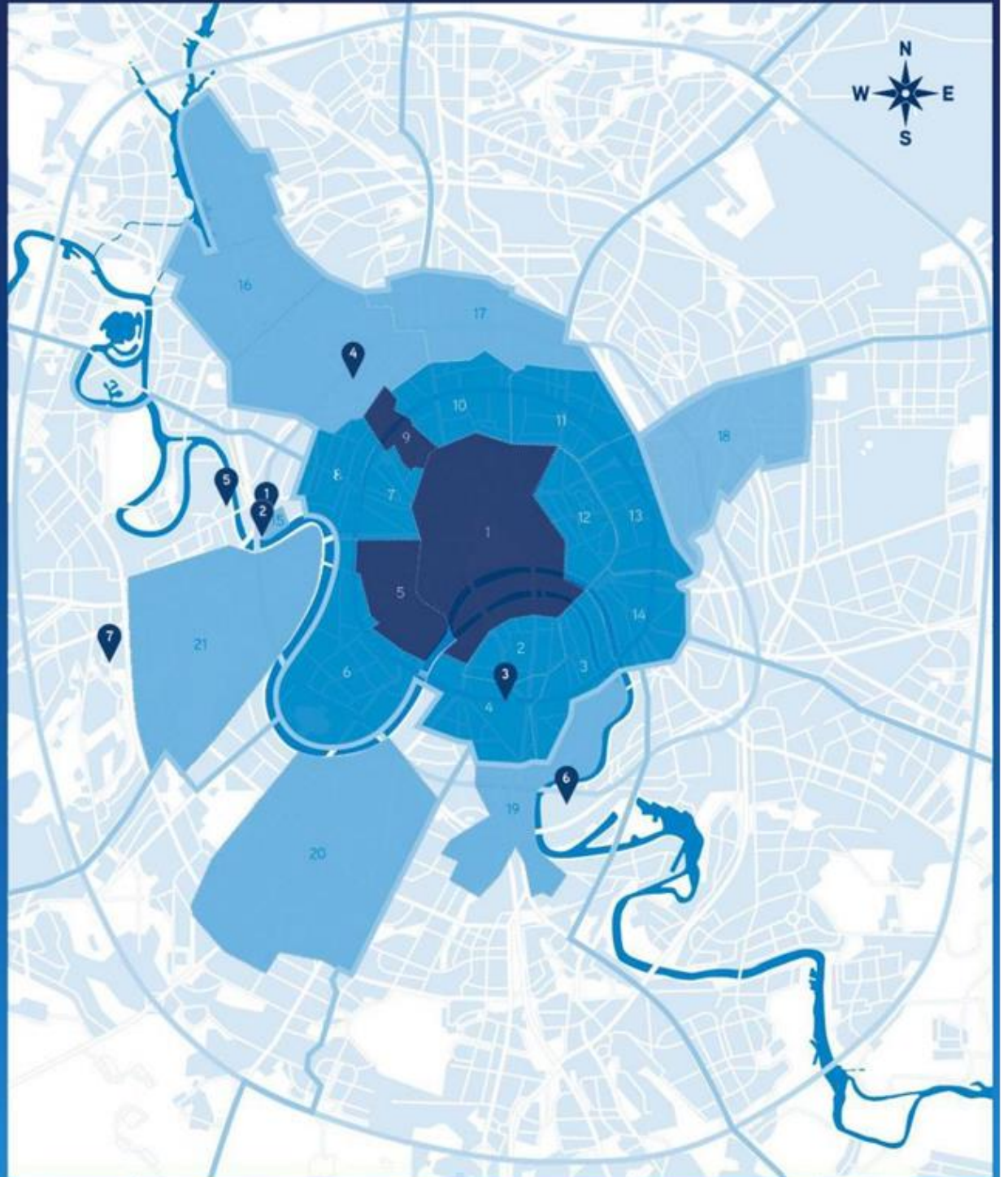


Рублёвая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 13.7 т.р./м²/год (-6.8% за год)



Источники:
 — Оценка Blackwood - 230 \$ /м²/год, прошлый период
 — Оценка Colliers - 220 \$ /м²/год
 — Оценка Cushman&Wakefield - 246 \$ /м²/год
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 272 \$ /м²/год
 — Оценка Knight Frank - 233 \$ /м²/год (131 - 612)
 — Среднее значение

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2017



СУБЪЕКТ	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, €/м²/год			СУБЪЕКТ	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, €/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-		A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Пресненский	16%	4%	3%	706*	445**	323**	Север	-	22%	3%	-	160**	164**
1-14 Юго-Восточный ЦДР	14%	5%	5%	565**	405**	276**	Северо-восток	-	26%	2%	-	252**	100**
15 Москва-Сити	15%	0%	-	550*	465**	-	Северо-запад	14%	56%	4%	190*	140*	95**
16 Ленинградский	11%	17%	6%	460*	296*	150**	Запад	17%	8%	12%	292*	166**	144**
17 Суворовский	23%	11%	3%	325*	170*	270**	Восток	-	11%	6%	-	201**	140**
18 Электроламповый	37%	9%	2%	240*	254**	171**	Юг	-	21%	7%	-	160*	90**
19 Тульский	0%	10%	8%	-	220*	166**	Юго-восток	50%	11%	4%	351*	145**	124**
20 Ленинский	32%	7%	12%	316*	275**	154**	Юго-запад	27%	24%	21%	230*	226*	152*
21 Кузьминский	8%	36%	2%	420*	246*	197**							

Источник: Colliers

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1		
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8		
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	–	23 014	8,1		
	СК Север	660	–	23 804	10,9	395	20 944	8,2	21 002	9,8
	СК Восток	401	–	22 360	14,5	294	15 577	13,0		
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 259	9,5		
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	–	14 345	34,8		
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	380	20 120	6,4	14 643	11,4
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	285	15 107	7,0		
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 748	16,0	–	–	–		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3	–	11 977	12,4		
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	–	14 749	29,2		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	11 035	17,0		
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	250	13 225	14,5	12 563	15,9
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8	–	13 097	18,5		
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4	–	11 412	10,7		
Новая Москва	Химки	266	–	11 382	24,9	–	6 552	27,3		
	Запад	388	–	13 504	70,4	–	9 137	24,0	8 196	22,4
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9	–	6 354	9,7		
Итого		15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%		

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Тенденции и прогнозы

«В основном девелоперы анонсировали строительство МФК с малыми долями фисной недвижимости. В результате ожидается рекордное снижение объема ввода офисов в 2018-2019 гг.

...При условии стабилизации рынка, восстановление темпов строительства и рост количества анонсируемых объектов начнется не ранее 2018 г.»

(Источник: Blackwood)

«В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10% ...

Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков».

(Источник: Colliers)

«...до конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом».

...Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2–3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 г.

В целом, до конца года мы не ожидаем значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций»

Выводы по рынку офисной недвижимости

Ввод новых офисных площадей за 1-2 кв. 2017 – 57 тыс.м², что является рекордно низким показателем за последнее десятилетие. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы, вызвавшее избыточность предложения. По-прежнему высока доля переносов сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция Децентрализации.

В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит качественных новых офисов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.

В динамике спроса произошел разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные компании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов. В результате за истекший год баланс спроса и предложения стабилизировался, предопределив тенденцию роста.

Средние значения арендных ставок стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях (но в меньшей степени, чем годом ранее), отражая динамику курсов валют. Текущие средние ставки следующие:

- в классе «А» – 26.5 тыс.руб./м²/год (-14% за год) или 465 \$ /м²/год (+2.2% за год);
- в классе «В» – 13.7 тыс.руб./м²/год (-6.8% за год) или 240 \$ /м²/год (+10% за год).

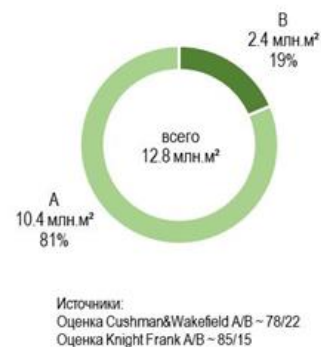
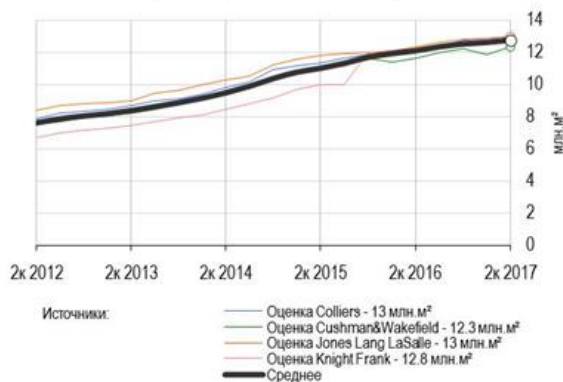
Незначительное снижение ставок капитализации (до текущего значения – 10.1%) свидетельствует о постепенном снижении уровня инвестиционных рисков.

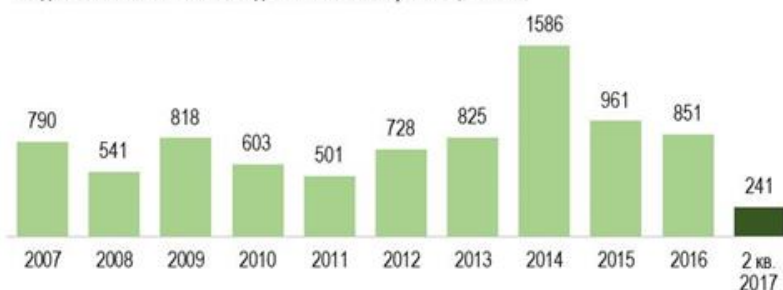
Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года.

7. Склады

Предложение

Площадь качественных складов Московского региона за год увеличилась на 5,6% и составляет по разным оценкам 12,3-13 млн м², в среднем – 12,8 млн м²



Ввод новых качественных складов в Московском регионе, тыс. м²:

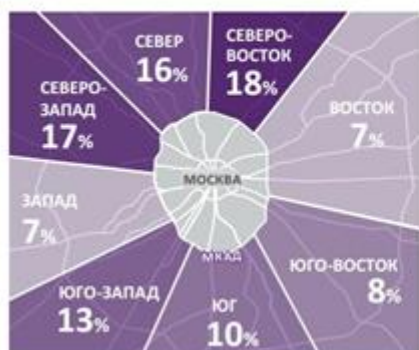
Источники: усредненная оценка данных Colliers, Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

«В I полугодии 2017 г. сохранилась тенденция к снижению объемов нового строительства в московском регионе, которая началась в 2015 г.

...При сложившейся в стране общеэкономической ситуации, а также с учетом текущей конъюнктуры складского рынка девелоперы не рискуют строить спекулятивные объекты. Поэтому за I полугодие 2017 г. был введен только один таковой. Остальные складские площади были построены по схеме built-to-suit».

(Источник: Knight Frank)

Доля вакансии в объеме предложения, 2 кв. 2017 года



Крупнейшие объекты класса А, введенные в 1 пол. 2017 года



(Источник: Jones Lang LaSalle)

Спрос

«Наибольший спрос сформирован сегментом ритейла. Средний объем сделки в данном сегменте по итогам I полугодия 2017 г. составил 10 000 м², что почти на 30% превышает аналогичный показатель 2016 г. Крупные ритейлеры, такие как Castorama и Leroy Merlin, продолжают расширяться в рамках текущих складских комплексов, арендуя дополнительные площади. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда производителем шин Yokohama более 10 500 м² в складском комплексе «Никольское»

(Источник: Colliers)

«Учитывая, что темпы роста предложения ниже темпов роста спроса, к концу года доля вакантных площадей снизится и появятся предпосылки для роста ставок аренды.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

«средний размер сделки в I полугодии в московском регионе составил 13,2 тыс. м², что на 1,5 тыс. м² меньше аналогичного значения 2016 г., которое было рекордным для I полугодия за всю историю рынка»

(Источник: Knight Frank)

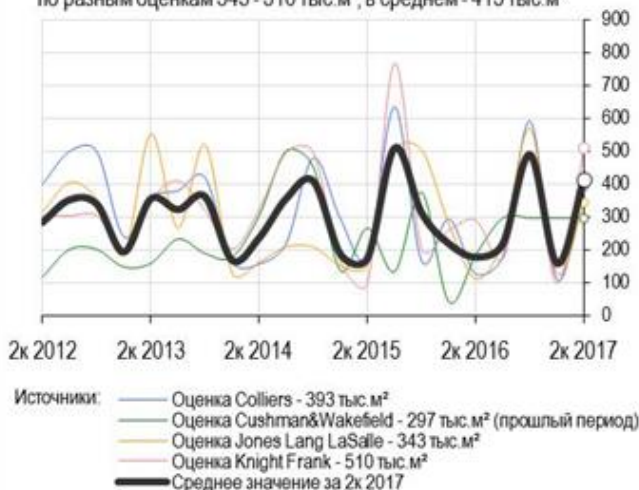
Спрос по отраслям и расположению



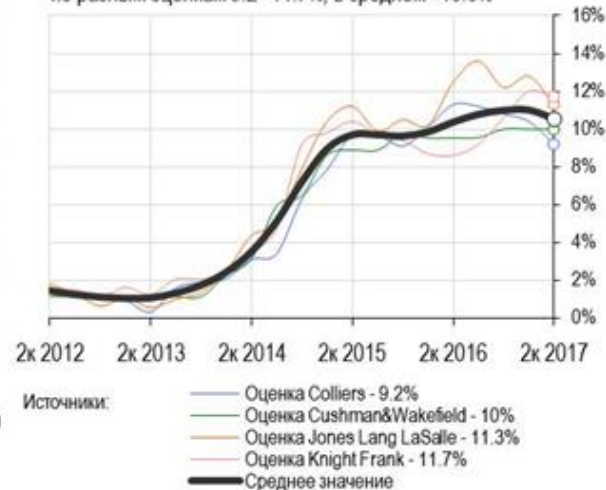
Крупнейшие сделки, 1 пол. 2017 года



Объем сделок по складским помещениям в 2к 2017 составил по разным оценкам 343 - 510 тыс м², в среднем - 415 тыс м²



Доля вакантных складских площадей составляет по разным оценкам 9.2 - 11.7%, в среднем - 10.6%



Увеличение доли вакантных площадей привело к сокращению дефицита складских помещений, который наблюдался несколько последних лет:

Баланс спроса и предложения качественных складов Московского региона (тыс. м²):



Арендные ставки

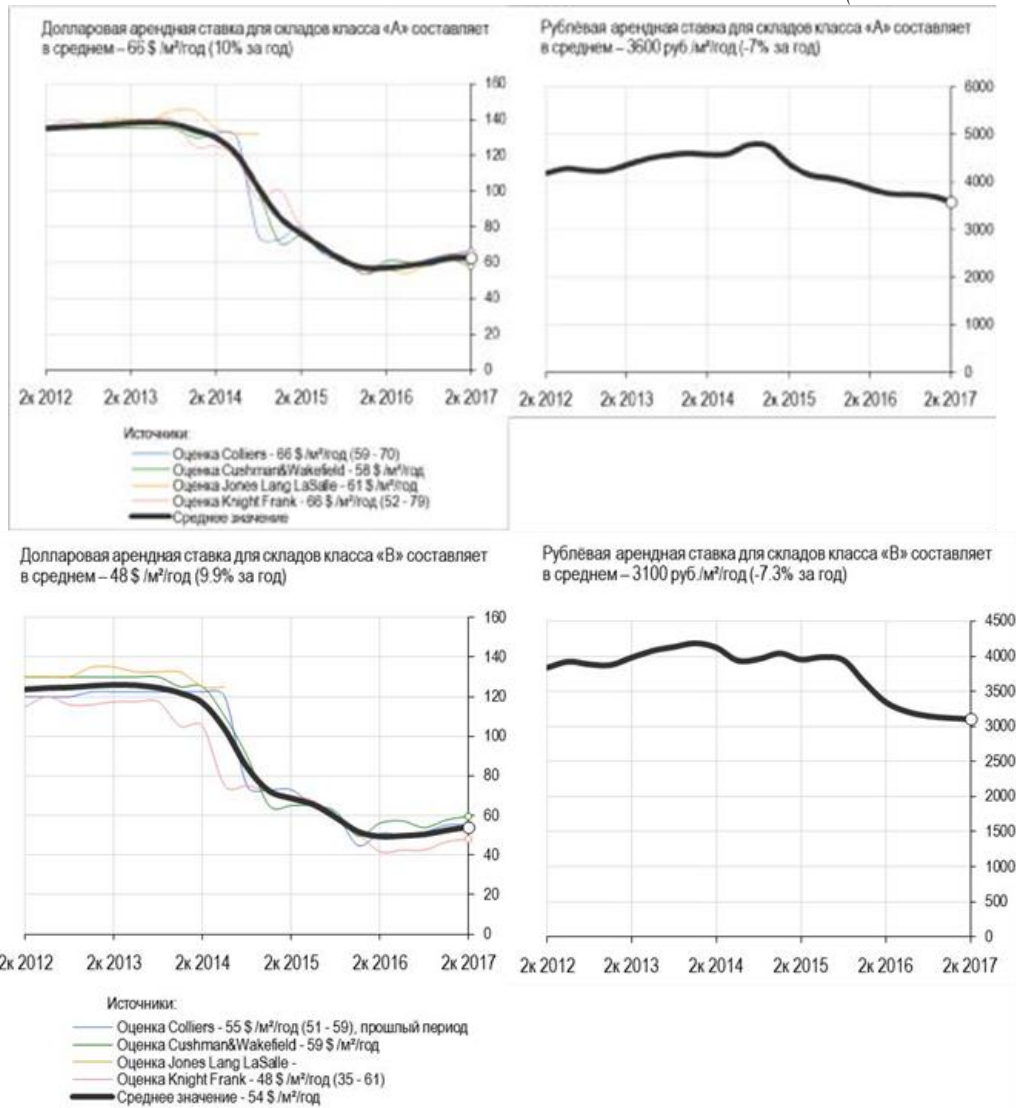
«С середины 2015 года все вакантные складские площади в Московском регионе предлагаются в аренду по рублевым ставкам, возврата к долларovým ставкам не предвидится.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

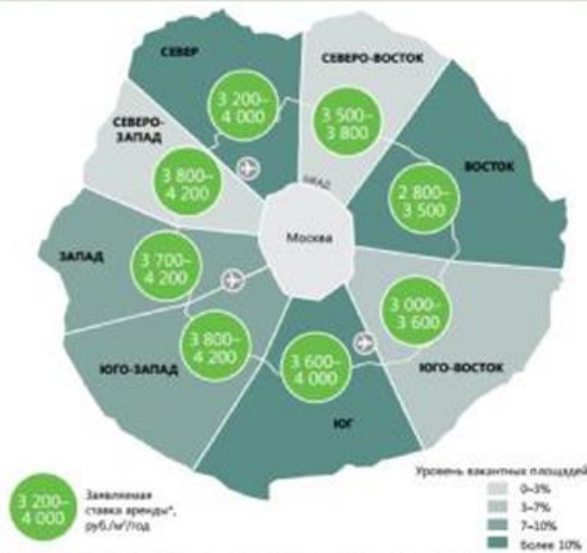
«Существенное влияние на динамику ставок аренды оказывают 1,5 млн м² вакантных площадей, не позволяя ставкам расти. Для привлечения арендаторов собственники объектов вынуждены заключать договора аренды на 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения по истечении 3–4 лет.»

Помимо условий по досрочному расторжению договоров девелоперы проявляют гибкость и в отношении других коммерческих условий: это увеличение арендных каникул, рассрочка платежей по договору».

(Источник: Knight Frank)



Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона



* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
 Источник: Knight Frank Research, 2017

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.



Тенденции и прогнозы

«По прогнозам Colliers International, в связи с низким уровнем ввода новых объектов и высоким спросом на готовые складские комплексы, доля вакантных площадей снизится и к концу года зафиксируется на уровне 6-7%. Объем сделок к концу года будет сопоставим с показателем 2016 г. Существенных изменений в запрашиваемых ставках аренды до конца 2017 г. не произойдет.

До конца 2017 г. будет введено около 400 тыс. м² качественных складских объектов. Большинство объектов строятся спекулятивно в рамках уже существующих складских комплексов».

(Источник: Colliers)

«Несмотря на то, что запрашиваемые ставки аренды достигли минимальных значений, большой объем вакантных площадей по-прежнему оказывает сильное влияние на показатель, что, по нашим прогнозам может привести к небольшому, на 3–5%, их снижению до конца 2017 г.».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку складской недвижимости

В объемах нового строительства качественных складских площадей наметилась тенденция снижения. В первой половине 2017 г. введено 241 тыс. м², что является ниже объемов ввода предшествующих лет. Основная часть нового строительства сконцентрировалась в северном и южном направлениях, в зоне 15-45 км от МКАД.

Из-за большого объема нового строительства последних пяти лет существенно снизился дефицит складских помещений. Это привело к росту доли вакантных (свободных) площадей, достигшей 10.6%.

На рынке складов заметно усиление конкуренции. Тем не менее, рынок еще не достиг насыщения и баланс спроса и предложения не нарушен.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, спрос на складском рынке достаточно высок. Но значительно упала доля спекулятивного строительства и увеличилась доля строительства под конкретного покупателя/арендатора (build-to-suit).

На текущий момент все новые помещения предлагаются в аренду по рублёвым ставкам:

- в классе А – 3600 руб./м²/год (-7% за год) или 66 \$/ м² /год (+10% за год),
- в классе В – 3100 руб./м²/год (-7.3% за год) или 48 \$/ м² /год (+9.9% за год).

Начавшееся снижение ставок капитализации (11.9%, минус 0.7% процентных пункта за год) относительно прошлых лет свидетельствует о стабилизации инвестиционных рисков. Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка складской недвижимости. Рынок продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ

В практике оценки используются три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Согласно ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297-299:

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

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

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

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик использовал все три подхода. Подробное описание подходов и методов в рамках каждого из применяемых подходов, последовательность определения стоимости объектов оценки и ее расчеты представлены в ниже следующих разделах.

11. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2015 г. № 611, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Данный подход основан на принципе замещения – покупатель не примет решение о приобретении объекта недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражают его рыночную стоимость.

Сравнительный подход заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении сопоставимых объектов, по которым эти сделки проводились, с оцениваемым объектом недвижимости. Сопоставимость – это мера соответствия проданного и оцениваемого объекта. Они должны быть похожи в отношении даты продажи, экономических условий, физических характеристик и конкурентоспособности на одном и том же рынке. После такого анализа делаются поправки к ценам продаж сопоставимых объектов на различия между ними и оцениваемым объектом.

В результате определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

Модель сравнительного подхода:

$$MV = S + \Delta V,$$

где

MV – расчетная величина рыночной стоимости,

S – цена продажи сопоставимого объекта,

ΔV – денежное выражение совокупной поправки к цене продажи, отражающей количественные и качественные различия между характеристиками оцениваемого объекта и его аналога.

Для сравнения используется от 3 до 5 объектов-аналогов, но большее число повышает достоверность оценки.

Этапы реализации сравнительного подхода:

1. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем секторе рынка;
2. Проверка достоверности информации о сделках;
3. Внесение поправки к цене сопоставимых объектов с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов;
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для выведения показателя стоимости оцениваемого объекта.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке.

Источниками информации о недавних продажах сопоставимых объектов служили архив оценщика; банки данных риэлтерских фирм; материалы печатных периодических изданий с объявлениями о купле-продаже недвижимых объектов; материалы электронных досок объявлений.

Этап 2. Проверка информации о сделках.

Данные о сделках должны быть проверены и подтверждены продавцом и покупателем.

Следует отметить, что использование в сравнительном подходе цен по совершенным сделкам – это идеальный вариант. На данный момент информация по сделкам засекречивается; базы данных нотариусов, регистрационной службы представляют собой коммерческую тайну. Зачастую и в договорах купли-продажи указывается заниженная цена для ухода от налогов. В данной ситуации наибольшую достоверность представляют открытые предложения о продаже объекта недвижимости (специализированные издания, сайты риэлторов).

Этап 3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Описание объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам с объектами оценки – площадь, местоположение, техническое состояние, использование, имущественные права, наличие коммуникаций.

Данные об аналогах и основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицы, которые приведены ниже.

В качестве аналогов были взяты складские и производственно-складские здания, расположенные в г. Москве, аналогичных оцениваемому объекту.

Таблица – Описание объектов-аналогов для расчета стоимости сравнительным подходом здания

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Производственно-складские здания, офисные помещения, земельный участок 20 000 кв.м.	Производственно-складские здания, офисные помещения, земельный участок 13400 кв.м.	Производственно-складские здания, офисные помещения, земельный участок 16300
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Цена объекта с НДС, руб.	500 000 000	450 000 000	599 999 999
Цена объекта с НДС, руб./1 кв.м.	32 258,06	66 666,67	49 615,48
Дата предложения	октябрь 2017	октябрь 2017	октябрь 2017
Адрес	г. Москва, м. Водный стадион, ул Автомоторная, 6Б	г. Москва, м. Волгоградский проспект, Автомобильный проезд, д.8	г. Москва, м. Алтуфьевское шоссе, 31Б, Отрадное, Москва
Общая площадь, кв. м.	15500	6750	12093
Инженерное оснащение	есть электричество, водопровод,	есть электричество, водопровод,	есть электричество, водопровод,
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_1550_0_m_1035268675	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl_6750_m2_m._vo_lgogradskiy_282450364	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-187657767

Источник: Нарботки Оценщика

Определение поправок и порядок их внесения

Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым объектом и каждым из сопоставимых объектов.

В цену сопоставимого объекта вносятся поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого для определения цены, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. В процессе корректировки фактических продажных цен сравниваемых объектов поправки делаются от сопоставимого объекта к оцениваемому.

Особенность внесения поправок состоит в том, что различия в характеристиках объектов оцениваются с точки зрения типичного покупателя. Поэтому поправка по какой-либо характеристике стоит не обязательно столько, сколько было затрачено на ее создание (или ликвидацию).

Способы определения величины поправки

Для определения величины поправок используют следующие методы: анализ парных продаж, регрессионный анализ и расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка. В процессе подготовки настоящего отчета для определения величин поправок использовались методы анализа парных продаж расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка.

Парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которая подлежит оценке и используется в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

Способ расчета стоимости элемента, для которого необходима поправка, применяется в условиях недостатка рыночной информации о сделках купли-продажи недвижимости, что имеет место в условиях современного российского рынка недвижимости, который все еще находится в стадии становления.

Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка, определяется за вычетом износа, в основном функционального старения, данного элемента.

Виды поправок

Корректировка цен сопоставимых объектов возможна в нескольких видах: поправки в абсолютном выражении в долларах и в рублях, поправки в процентах, поправки в форме общей группировки и кумулятивные процентные поправки.

Долларовые или рублевые поправки – это суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены каждого сопоставимого объекта недвижимости.

Процентные поправки применяются, когда затруднительно определить точные абсолютные величины поправок. Обычно процентные выражения используются при поправках на время (между датой оценки и оплатой продажи), на особенности финансирования сделки и на местоположение. При необходимости процентные поправки легко преобразуются в долларовые.

Кумулятивные процентные поправки определяются путем произведения всех индивидуальных процентных поправок.

Общая группировка используется на развитом рынке недвижимости с большим количеством продаж. Большое количество сделок по относительно сопоставимым объектам позволяет сузить рыночный разброс цен, не производить отдельные поправки, а сравнивать оцениваемый объект недвижимости в целом и производить совокупную корректировку в рамках выделенной группы.

В проведенных расчетах использовались процентные поправки.

Поправки, влияющие на стоимость объекта (элементы сравнения подхода сопоставимых продаж)

Состав поправок к стоимости сопоставимого объекта и последовательность их внесения:

1. Поправка на уторговывание.
2. Состав имущественных прав. *Поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом.*
3. Условия финансирования. *Поправка модифицирует цену сделки сопоставимого объекта для ее увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости или конвертации в типичные условия финансирования.*
4. Условия продажи. *Поправка отражает разницу между фактической ценой сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой в том случае если бы сделка произошла между независимыми сторонами.*
5. Дата продажи. *Поправка вводится для учета тенденций изменения рынка со времени продажи сопоставимого объекта.*
6. Местоположение. *Поправка учитывает аспекты, сопутствующие месторасположению недвижимости: удаленность от города, местоположение в районе.*
7. Физические характеристики. *Поправка учитывает параметр общей площади объектов-аналогов.*
8. Материал. *Поправка учитывает материал изготовления объектов-аналогов.*
9. Удобство подъездных дорог и подходов. *Поправка по данному параметру основана на учете дифференциации цен на недвижимость в зависимости от развития транспортной инфраструктуры в месте расположения зданий.*
10. Техническое состояние и уровень отделки. *Поправка учитывает степень готовности объекта к эксплуатации, состояние основных конструктивных элементов, уровень и состояние внешней и внутренней отделки.*
11. Использование. *Поправка учитывает характер использования объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки.*
12. Наличие инженерных коммуникаций. *Поправка учитывает разницу в составе и состоянии имеющихся коммуникаций у объекта оценки и аналогов*

Единицы сравнения

Единицы сравнения – это единицы измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Например, единицами измерения могут быть 1 кв. м. Общей или жилой площади, 1 куб. м. строительного объема, 1 квартира, 1 га, 1 сотка и т. д.

Процесс внесения поправок.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в оцениваемом объекте, то берется поправка со значением меньше единицы. Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется поправка со значением больше единицы.

Расчет стоимости оцениваемого имущества (здания) сравнительным подходом представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки (здания) в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Наименование объекта	Производственно-складские здания, офисные помещения, земельный участок 6245 кв.м.	Производственно-складские здания, офисные помещения, земельный участок 20 000 кв.м.	Производственно-складские здания, офисные помещения, земельный участок 13400 кв.м.	Производственно-складские здания, офисные помещения, земельный участок 16300
Общая площадь помещений, кв.м.	3161,1	15500	6750	12093
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_155	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl_6750_m2_m_volgo	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-moskva-187657767

		00_m_1035268675	gradskiy_282450364	
Этажность	Разноэтажные строения	Разноэтажные строения	Разноэтажные строения	Разноэтажные строения
Цена продажи, руб.		500 000 000	450 000 000	599 999 999
Скидка на торг, %		13%	13%	13%
Цена продажи с учетом скидки на торг, руб.		435 000 000	391 500 000	521 999 999
Цена продажи за единицу общей площади кв.м., руб. с НДС		28 065	58 000	43 165
Корректировки				
<i>Право собственности</i>	полное	полное	полное	полное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		28 065	58 000	43 165
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		28 065	58 000	43 165
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		28 065	58 000	43 165
<i>Дата продажи</i>	3 квартал 2017	3 квартал 2017	3 квартал 2017	3 квартал 2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		28 065	58 000	43 165
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Складочная вл.24	г. Москва, м. Водный стадион, ул. Автомоторная, 6Б	г. Москва, м. Волгоградский проспект, Автомобильный проезд, д.8	г. Москва, м. Алтуфьевское шоссе, 31Б, Отрядное, Москва
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		28 065	58 000	43 165
<i>Расположение вне/в черте города</i>	В черте города	В черте города	В черте города	В черте города
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		28 065	58 000	43 165
<i>Расстояние от МКАД, км</i>	14	17	10	15
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		28 065	58 000	43 165
<i>Площадь земельного участка, кв.м</i>	6 245	20 000	13 420	16 300
<i>Плотность застройки</i>	0,5062	0,7750	0,5030	0,7419
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		39 565	57 789	53 700
Стоимость объекта с учетом корректировок, руб.		435 000 000	391 500 000	521 999 999
Соотношение площади земельного участка и зданий объекта	1,98	1,29	1,99	1,35
Площадь земельного участка объекта-аналога при соотношении ЗУ и зданий, аналогично оцениваемому, кв.м.		30 621	13 335	23 891
Излишняя/необходимая площадь ЗУ, кв.м.		10 621	-85	7 591
Стоимость излишнего/необходимого ЗУ в стоимость объекта-аналога, руб.		178 257 048	-1 423 975	127 392 058
Скорректированная цена, руб.		613 257 048	390 076 025	649 392 057
Стоимость 1 кв.м. строения, руб.		39 565	57 789	53 700
<i>Размер, кв.м.</i>	3 161,10	15 500,00	6 750,00	12 093,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		39 565	57 789	53 700
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		39 565	57 789	53 700
<i>Техническое состояние</i>	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		39 565	57 789	53 700
<i>Использование</i>	нежилое (производство, склады, офисные помещения)	нежилое (производство, склады, офисные помещения)	нежилое (производство, склады, офисные помещения)	нежилое (производство, склады, офисные помещения)
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		39 565	57 789	53 700
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	есть электричество, водопровод,	есть электричество, водопровод,	есть электричество, водопровод,	есть электричество, водопровод,
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		39 565	57 789	53 700
Весовой коэффициент		0,333	0,333	0,333

Ранг аналога		1	1	1
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная сравнительным подходом с земельным участком, руб.	50 351	13188,32	19263,01	17899,94
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с земельным участком, руб.	159 165 400			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	104 808 100			
Стоимость строений за вычетом земельного участка, руб	54 357 300			

Источник: Расчеты Оценщика

Описание введенных корректировок

Скидка на уторговывание – помогает скорректировать цену предложения и привести ее к цене реальной сделки, так как конечная цена сделки обычно устанавливается в процессе переговоров, когда покупатель стремится достичь максимально выгодной (минимальной) для себя цены и не потерять интересующее предложение, в то время как продавец также стремится максимизировать собственную выгоду, но при этом вынужден учитывать сроки экспозиции объекта, которые могут увеличиваться при завышении цены относительно среднерыночных показателей.

Величина скидки на торг была взята из «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том I под ред. Л.А. Лейфера. Согласно данному изданию, скидка на торг находится в интервале (11%-13%)

Корректировка на площадь земельного участка, относящегося к объекту – данная корректировка связана с различием земельных участков у объектов аналогов. Расчет корректировки представлен непосредственно в таблице: «Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки (здания) в рамках сравнительного подхода»

11.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2015 г. № 611, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Исходя из выше сказанного, Оценщик применял затратный подход ко всем объектам (зданиям и сооружениям) кроме нежилого помещения (магазина), т.к. как оно является частью здания.

Этапы затратного подхода:

1) Расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Сз).

2) Расчет стоимости замещения или восстановительной стоимости (Свс или Сзам).

3) Расчет накопленного износа (всех видов) (Сизн):

- *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

- *функциональный износ* - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

- *внешний износ* - износ в результате изменения внешних экономических факторов.

4) Расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа: $S_{он} = S_{вс} - S_{изн}$.

5) Определение итоговой стоимости недвижимости: $S_{ит} = S_{з} + S_{он}$.

Метод сравнительной единицы

Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.)

Если в качестве сравнительной единицы выбран 1 м^2 , то формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_m^2 * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс},$$

где

C_o - стоимость оцениваемого объекта;

C_m^2 - стоимость 1 м^2 типичного сооружения на базовую дату;

S_o - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

K_p - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади;

K_n - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного = 1);

K_m - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

K_v - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$ - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий НДС (%), если расчет ведется с учетом НДС.

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

Метод разбивки по компонентам

Этот метод предполагает разбивку оцениваемого объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{эд} = \sum V_j * C_j$$

где

$C_{эд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся несоответствия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением.

Существует несколько вариантов использования метода разбивки по компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для выполнения части строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен предыдущему и основан на расчете затрат на наем различных специалистов.

Метод выделения затрат предполагает использование разных единиц сравнения для оценки разных компонент здания, после чего эти оценки суммируются.

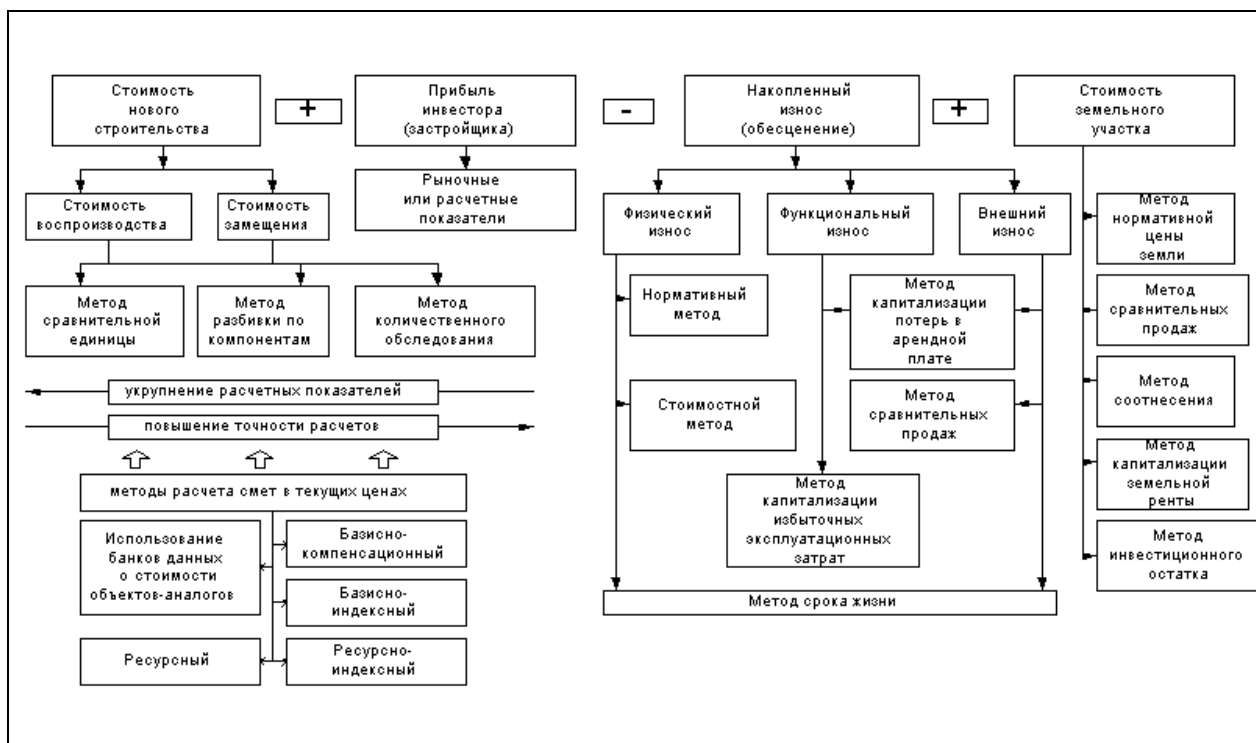


Рисунок – Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом

Метод количественного обследования

Данный метод основан на применении детального количественного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета восстановления оцениваемого объекта.

Расчет стоимости строительства

Стоимость строительства зданий и сооружений определяется величиной инвестиций, необходимых для его осуществления. Стоимость строительства, как правило, определяется на стадии предпроектных проработок (составление ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектной документацией.

На основе сметной стоимости производится расчет размера капитальных вложений, финансирования строительства, а также формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Сметная стоимость строительства включает следующие элементы:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Методы расчета затрат

При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы расчета затрат:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;

- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Ресурсный метод - расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), ведется исходя из потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), а также данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расходе энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их составе, затратах труда рабочих.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Необходимо учитывать, что до наступления стабилизации экономической ситуации и формирования соответствующих рыночных структур наиболее приоритетными методами расчета сметной стоимости являются ресурсный и ресурсно-индексный. В практической деятельности экспертов большей популярностью пользуется базисно-индексный метод расчета сметной стоимости.

Определение износа объекта недвижимости

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ (И) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение (О).

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический и функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Рассмотрим основные оценочные понятия, характеризующие этот показатель.

Физическая жизнь здания (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не

может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания - период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

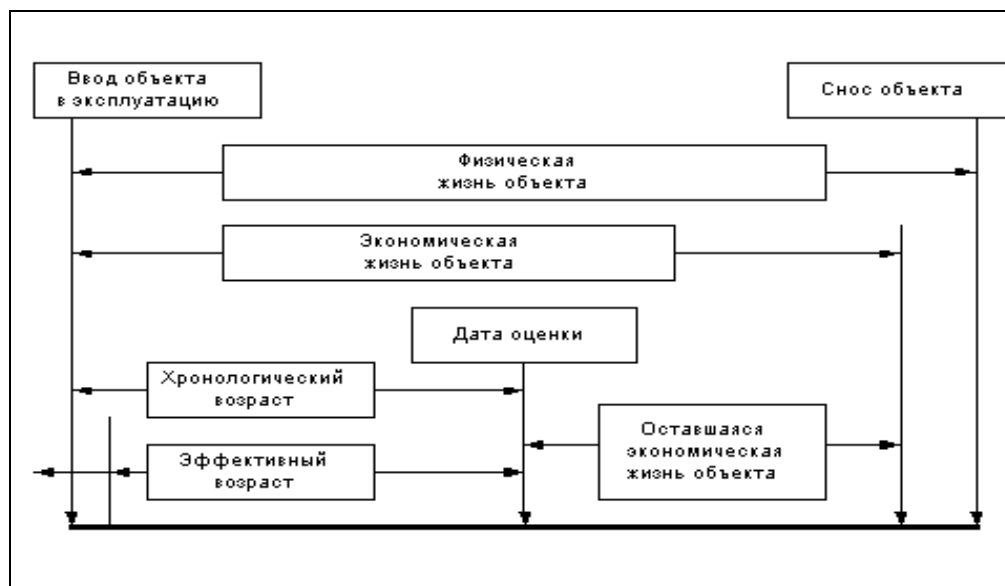


Рисунок – Периоды жизни здания и характеризующие их показатели

Износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни.

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

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

Физический износ здания следует определять по формуле:

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

где

I_{ϕ} - физический износ здания, %;

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

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

п - количество конструктивных элементов в здании.

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

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей «нормативности» она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего износа;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

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

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

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий *методом срока жизни*. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

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

где

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

$$И = \frac{ХВ}{ФЖ} \cdot 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$О = ВС \cdot \frac{И}{100}$$

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустранимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«Короткоживущие элементы» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«Долгоживущие элементы» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Неустрашимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустрашимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между восстановительной стоимостью всего здания и суммой устранимого и неустрашимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустрашимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхлучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых, тем не менее, размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Стоимость строительства аналогичных объектов не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах (строительство производственной базы), приходящейся на оцениваемый объект, затратный подход в отношении объектов не применялся.

11.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2015 г. № 611, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

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

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

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

В связи с тем, что экономическая ситуация в стране не позволяет строить сколь-либо длительных достоверных прогнозов относительно динамики цен на недвижимость, для расчетов использовался метод капитализации доходов.

Метод капитализации доходов

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{ЧОД}{R_{\text{кап}}},$$

где

S – стоимость объекта недвижимости,

ЧОД – чистый операционный доход,

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Остановимся подробно на каждом из вышеперечисленных этапов.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода.

Оценщик недвижимости работает со следующими уровнями дохода:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) после выплат процентов за кредит.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times C_a,$$

где

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

C_a – арендная ставка за 1 кв.м.

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае оценщику целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения. Все арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используются в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течение срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - \text{Потери} + \text{Прочиедоходы},$$

где

ДВД – действительный валовой доход;

Потери – потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;

Прочие доходы – прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В отсутствие таковой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик, прежде всего, анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т.е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их пере заключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования ($K_{нд}$) объекта недвижимости:

$$K_{нд} = \frac{(D_{п} \times T_{с})}{N_{а}},$$

где

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

$D_{п}$ – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

$T_{с}$ – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

$N_{а}$ – число арендных периодов в году.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ДВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

$$K_{загрузки} = 1 - K_{нд}$$

где

$K_{загрузки}$ – коэффициент загрузки,

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу (в зависимости от перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе):

$$K_{п} = \frac{П_{а}}{ПВД},$$

где

$K_{п}$ – коэффициент потерь при сборе платежей;

$П_{а}$ – потери при сборе арендных платежей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины действительного валового дохода:

$$K_{\text{ндп}} = \frac{П_a + П_{\text{нд}}}{ПВД},$$

где

$K_{\text{ндп}}$ – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

$П_a$ – потери при сборе арендной платы;

$П_{\text{нд}}$ – потери от недоиспользования площадей;

$ПВД$ – потенциальный валовой доход.

Помимо потерь от недоиспользования и при сборе арендных платежей необходимо учесть прочие доходы, которые можно увязать с нормальным использованием данного объекта недвижимости в целях обслуживания, в частности, арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.д.), и не включаемые в арендную плату.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где

ЧОД – чистый операционный доход;

ДВД – действительный валовой доход;

ОР – операционные расходы.

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

Операционные расходы принято делить на:

- условнопостоянные;
- условнопеременные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условнопостоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условнопеременным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают).

Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также

процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства. Если не учесть резерва на замещение, то чистый операционный доход будет завышенным.

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как денежные поступления до уплаты налогов.

Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т.е. отражают денежные поступления, которые владелец не движимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Расчет коэффициента капитализации

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод рыночной выжимки;

- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;

- компенсацию за риск;

- компенсацию за низкую ликвидность;

- компенсацию за инвестиционный менеджмент;

- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_{КАП} = R_{ДОХКАП} + \Delta \times R_{НОРМВОЗВР},$$

где

$R_{КАП}$ – коэффициент капитализации;

$R_{ДОХКАП}$ – ставка дохода на капитал;

$R_{НОРМВОЗВР}$ – норма возврата капитала.

Δ – снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Ставка дохода на капитал ($R_{дохкап}$) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка дохода + Премии за риск вложения в недвижимость + Премии за низкую ликвидность недвижимости + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата.

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие – поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости.

Требования к безрисковой ставке:

- доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала;

- доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как российскими, так и западными показателями по безрисковым операциям. Безрисковой ставкой по западной методике считается ставка доходности по долгосрочным (20 лет) правительственным облигациям на мировом рынке (США, Германия, Япония и т.д.). При использовании данной безрисковой ставки к ней необходимо прибавить премию за риск инвестирования в Россию (страновой риск). Такой расчет безрисковой ставки принят в современной практике оценки, но нарушает принцип доступности инвесторов к высоколиквидным активам, поскольку российские предприятия не могут серьезно рассматривать в качестве альтернативы вложение капитала в долгосрочные правительственные облигации мирового рынка. Данная безрисковая ставка активно использовалась в нашей стране на первых этапах становления оценки, так как этот период характеризовался некритичным тиражированием западного опыта без учета российской специфики. Сейчас в качестве безрисковой ставки чаще берется доходность по ОФЗ, ВЭБ.

Поправку на страновой риск, как правило, рассчитывают рейтинговые агентства. Но эта информация не всегда бывает доступна оценщикам. В этом случае оценщик экспертным путем может самостоятельно определить страновой риск для России по разработанным схемам, но степень субъективизма в расчетах существенно повышается.

В процессе оценки необходимо учитывать, что номинальные и реальные безрисковые ставки могут быть как рублевые, так и валютные. При пересчете номинальной ставки в реальную и наоборот целесообразно использовать формулу американского экономиста и математика И. Фишера, выведенную им еще в 30е годы XX века:

$$R_H = R_p + J_{инф} + R_p \times J_{инф},$$

$$R_p = \frac{R_H - J_{инф}}{1 + J_{инф}},$$

где

R_H – номинальная ставка;

R_p – реальная ставка;

$J_{инф}$ – индекс инфляции (годовой темп инфляции).

Важно отметить, что при использовании номинальных потоков доходов коэффициент капитализации и его составные части должны быть рассчитаны в номинальном выражении, а при реальных потоках доходов – в реальном выражении.

Расчет премий за риски:

- *надбавка за низкую ликвидность*. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;

- *надбавка за риск вложения в недвижимость*. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности;

- *надбавка за инвестиционный менеджмент*. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавку за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если сумма капитала, вложенного в не движимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, нет необходимости в расчете нормы возврата.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект

недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала (R норм возвр):

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала с учетом доли изнашиваемой части активов. Если сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращаема при ее перепродаже, то доля изнашиваемой части активов равна 0. Если известно снижение стоимости объекта недвижимости, то будем фонд возмещения строить именно на возмещение изнашиваемой доли активов. Если при вложении инвестиций в недвижимость инвестор рассчитывает на то, что в будущем ее цена возрастет, то появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений.

Снижение стоимости недвижимости (Δ), которое произойдет через n лет, учитывает в коэффициенте капитализации стоимость последующей перепродажи объекта недвижимости.

$$R_{КАП} = R_{ДОХКАП} + \Delta \times R_{НОРМВОЗВР}$$

$\Delta = 0$, если стоимость объекта оценки не изменится,

$\Delta = +$ доля, на которую планируется уменьшение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки уменьшится,

$\Delta = -$ доля, на которую планируется увеличение стоимости объекта оценки, если стоимость объекта оценки увеличится.

Расчет коэффициента капитализации методом рыночной выжимки

Основываясь на рыночных данных по ценам продаж и значений ЧОД сопоставимых объектов недвижимости, можно вычислить коэффициент капитализации:

$$R_{КАП} = \sum_n^1 \frac{ЧОД_i}{C_i}$$

где

ЧОД_{*i*} – чистый операционный доход *i*-го объекта-аналога;

C_i – цена продажи *i*-го объекта-аналога.

В этом методе отдельно не учитывается возврат капитала и доход на инвестиции

Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается:

$$R_m = \frac{ДО}{K}$$

где

R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты по обслуживанию долга;

К – сумма ипотечного кредита.

Коэффициент капитализации для собственного капитала рассчитывается по формуле:

$$R_e = \frac{\text{Годовой ДП до выплаты налогов}}{\text{Величина собственного капитала}}$$

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M \times R_m + (1 - M) \times R_e$$

где

M – коэффициент ипотечной задолженности

Расчет потенциального валового дохода

В нашем случае размер принимаемой для расчетов арендной ставки определялся в соответствии с данными Московского рынка аренды помещений аналогичного функционального назначения.

Расчет арендной платы помещений представлен в ниже следующей таблице.

Расчет величины арендной платы.				
Характеристики	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	3 аналог
Вид помещения	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Арендная площадь, кв.м.		456	220	110
Арендная ставка, руб./кв.м. в месяц		958	909	818
Скидка на уторговывание, %		11	11	11
Арендная ставка с учетом скидки на уторговывание, руб./кв.м. в месяц		853	809	728
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_455_9_m_1173131649	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avto_servis_pomeschenie_pod_avtoservis_220_m_1191663817	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_avtoservis_s_obopy_dovaniem_110_m_9_63512377
Дата предложения		Октябрь 2017	Октябрь 2017	Октябрь 2017
Корректировка на время		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		853	809	728
Форма реализации		Предложение аренды	Предложение аренды	Предложение аренды
Юридические передаваемые права		Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды
Корректировка на условия продажи прав аренды		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		853	809,01	728,02
Местоположение	г. Москва, ул. Складочная вл.24	Москва, м. Савеловская, Бумажный пр 19 стр 5	Москва, м. Петровско-Разумовская, улица дубнинская 79 к 1	Москва, м. Петровско-Разумовская, м Петровско-Разумовская
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		853	809,01	728,02
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		853	809	728
Состояние отделки	требуется завершения отделки	требуется завершения отделки	требуется завершения отделки	требуется завершения отделки
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		853	809	728
Размер, кв.м.	0	455,9	220	110
Корректировка на размер объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		853	809	728
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Все
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		853	809	728

<i>Возможности использования</i>	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректирующий коэффициент на возможности использования		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировок		852,62	809,01	728,02
Ранг		1,00	1,00	1,00
Удельные веса		33,33%	33,33%	33,33%
Арендная ставка, руб./кв.м в месяц с НДС	Объект оценки	797		

Ставка капитализации

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$$i = i_o + i_c + i_l + i_{in} + n_k$$

где

i_o – безрисковая ставка процента, %;

i_c – риск за вложение в объект недвижимости, %;

i_l – премия на низкую ликвидность, %;

i_{in} – премия за качество менеджмента, %;

n_k – норма возврата на капитал, %.

В качестве безрисковой ставки оценщики использовали значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), как наиболее надежного инструмента получения гарантированного дохода. Округленное значение ставки доходности составило на 13 октября 2017 г. 7,77 % годовых. Источник информации – http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zycyc_params

Итого базовая ставка составит 7,77 %.

Поправка за вложение в объект недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладает систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды, установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надёжности плюс риск невыплат или частичных выплат страховки. Динамичный риск связан с изменением в системе землепользования и внешних связей объекта.

В таблице представлена оценка факторов риска, влияющих на объект недвижимости:

Таблица – Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			X							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		X								
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный		X								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	X									
Ускоренный износ здания	Статичный			X							
Неполучение арендных платежей	Динамичный		X								
Неэффективный менеджмент	Динамичный			X							
Криминогенные факторы	Динамичный	X									
Финансовые проверки	Динамичный	X									
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный		X								
Сумма		20									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		2,0									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости принимаем равной 2 %.

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_0 \times L}{Q},$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R₀ – безрисковая ставка;

L – период экспозиции (4 месяца);

Q – общее количество месяцев в году (12 месяцев).

$$П = \frac{7,77 \times 4}{12} = 2,59$$

Норма возврата капитала была рассчитана оценщиком по модели Хоскольда:

$$\frac{0,0777}{(1 + 0,0777)^3} - 1 \approx 0,31$$

Компенсация за инвестиционный менеджмент

Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, контроль за получением дохода, работа с налоговыми органами и т. д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента. Премия за инвестиционный менеджмент, как правило, увеличивается с ростом площади объекта недвижимости.

Таблица – Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади

объекта

Параметр	До 100 м ²	100-500 м ²	500-2 000 м ²	2 000-5 000 м ²	Свыше 5 000 м ²
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%

Источник: *Vecar.Commercial Property*

Таки образом ставка капитализации рассчитывается следующим образом:

Здания до 100 кв.м	Значение, %
Безрисковая ставка дисконта	7,77
Премия за вложение в объект недвижимости	2,0
Премия за низкую ликвидность	2,59
Норма возврата капитала	0,31
Компенсация за инвестиционный менеджмент	0,0
Скорректированная ставка дисконта	12,67

Здания от 100 до 500	Значение, %
Безрисковая ставка дисконта	7,77
Премия за вложение в объект недвижимости	2,0
Премия за низкую ликвидность	2,59
Норма возврата капитала	0,31
Компенсация за инвестиционный менеджмент	0,5
Скорректированная ставка дисконта	13,17

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка дисконта	7,77
Премия за вложение в объект недвижимости	2,0
Премия за низкую ликвидность	2,59
Норма возврата капитала	0,31
Компенсация за инвестиционный менеджмент	1,0
Скорректированная ставка дисконта	13,67

Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом:

Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	416,10
Потенциальный валовый доход	Руб.	3 979 580,40
Потери от недоиспользования	Руб.	517 345,45
Действительный валовый доход	Руб.	3 462 234,95
Операционные расходы	Руб.	756 120,28
Чистый операционный доход	Руб.	2 706 114,67
Ставка капитализации	Руб.	13,17%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	20 549 600

Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	37,80
Потенциальный валовый доход	Руб.	361 519,20
Потери от недоиспользования	Руб.	46 997,50
Действительный валовый доход	Руб.	314 521,70
Операционные расходы	Руб.	68 688,65
Чистый операционный доход	Руб.	245 833,06
Ставка капитализации	Руб.	12,67%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	1 940 500

Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	899,80
Потенциальный валовый доход	Руб.	8 605 687,20
Потери от недоиспользования	Руб.	1 118 739,34
Действительный валовый доход	Руб.	7 486 947,86
Операционные расходы	Руб.	1 635 080,57
Чистый операционный доход	Руб.	5 851 867,30
Ставка капитализации	Руб.	13,67%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	42 812 100

Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	190,20
Потенциальный валовый доход	Руб.	1 819 072,80
Потери от недоиспользования	Руб.	236 479,46
Действительный валовый доход	Руб.	1 582 593,34
Операционные расходы	Руб.	345 623,83
Чистый операционный доход	Руб.	1 236 969,50
Ставка капитализации	Руб.	13,17%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	9 393 200

Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	489,70
Потенциальный валовый доход	Руб.	4 683 490,80
Потери от недоиспользования	Руб.	608 853,80
Действительный валовый доход	Руб.	4 074 637,00
Операционные расходы	Руб.	889 863,25
Чистый операционный доход	Руб.	3 184 773,74
Ставка капитализации	Руб.	13,17%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	24 184 400

Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	60,30
Потенциальный валовый доход	Руб.	576 709,20
Потери от недоиспользования	Руб.	74 972,20
Действительный валовый доход	Руб.	501 737,00
Операционные расходы	Руб.	109 574,75
Чистый операционный доход	Руб.	392 162,26
Ставка капитализации	Руб.	12,67%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	3 095 500

Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	590,70
Потенциальный валовый доход	Руб.	5 649 454,80
Потери от недоиспользования	Руб.	734 429,12
Действительный валовый доход	Руб.	4 915 025,68
Операционные расходы	Руб.	1 073 396,41
Чистый операционный доход	Руб.	3 841 629,26
Ставка капитализации	Руб.	13,67%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	28 105 300

Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	406,40
Потенциальный валовый доход	Руб.	3 886 809,60
Потери от недоиспользования	Руб.	505 285,25
Действительный валовый доход	Руб.	3 381 524,35
Операционные расходы	Руб.	738 493,82
Чистый операционный доход	Руб.	2 643 030,53
Ставка капитализации	Руб.	13,17%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	20 070 500

Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	46,10
Потенциальный валовый доход	Руб.	440 900,40
Потери от недоиспользования	Руб.	57 317,05
Действительный валовый доход	Руб.	383 583,35
Операционные расходы	Руб.	83 771,08
Чистый операционный доход	Руб.	299 812,27
Ставка капитализации	Руб.	12,67%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	2 366 600

Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021		
Наименование показателей	Ед. изм.	Значение показателя
Площадь сдаваемых помещений	Кв.м.	24,00
Потенциальный валовый доход	Руб.	229 536,00
Потери от недоиспользования	Руб.	29 839,68
Действительный валовый доход	Руб.	199 696,32
Операционные расходы	Руб.	43 611,84
Чистый операционный доход	Руб.	156 084,48
Ставка капитализации	Руб.	12,67%
Стоимость объекта по методу прямой капитализации	Руб.	1 232 000

11.4. Оценка стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельных участков определяется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны Минимуществом России в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.

Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

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

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов

производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:
целевое назначение и разрешенное использование;
преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;

ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;

текущее использование земельного участка.

Методы оценки

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка, метод предполагаемого использования.

На **сравнительном подходе** основаны:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

На **доходном подходе** основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются:

- методе остатка,
- методе выделения.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

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

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;

- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка сравнительным подходом (методом сравнения продаж) представлен в нижеследующей таблице.

Таблица – Расчет стоимости объекта оценки (земельного участка) сравнительным ПОДХОДОМ

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация офисных и производственных зданий, общая площадь 6245 кв. м, адрес (Местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, вл.24; кадастровый номер 77:02:0021008:27				
Показатель	Объект оценки	Аналоги		
Общая площадь, кв.м.	6 245,00	7 500	7 500	5 100
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_6_68133622	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_1_221656603	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot_promnaznacheniya_965713813
Цена продажи, руб.		150 000 000	130 000 000	140 000 000
Цена продажи за единицу общей площади, руб./кв.м.		20 000,00	17 333,33	27 450,98
Скидка на уторговывание, %		11,0	11,0	11,0
Цена продажи за единицу общей площади с учетом скидки на уторговывание, руб./кв.м.		17 800,00	15 426,67	24 431,37
Корректировки				
<i>Право собственности</i>	полное	аренда	аренда	полное
Корректирующий коэффициент		0,78	0,78	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Условия продажи</i>		коммерческие	коммерческие	коммерческие
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Дата продажи</i>		3 квартал 2017	3 квартал 2017	3 квартал 2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Местоположение</i>	г. Москва, ул. Складочная, вл. 24	г. Москва, Сормовская ул д.23	г. Москва, ул Твардовского 18к1	г. Москва м. Октябрьское поле, ул

		с.6		Берзарина, 39с1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Размер, кв.м.</i>	6 245,0	7 500	7 500	5 100
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Удобство подъездных дорог и подходов</i>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Разрешенное использование</i>	эксплуатация офисных и производственных зданий	эксплуатация офисных и производственных зданий	эксплуатация офисных и производственных зданий	эксплуатация офисных и производственных зданий
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
<i>Наличие инженерных коммуникаций</i>	Коммуникации все	Коммуникации все	Коммуникации все	Коммуникации все
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		13 884,00	12 032,80	24 431,37
Ранг аналога		1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена продажи за единицу общей площади, руб.	16 782,72			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом с учетом округления, руб.	104 808 100			

Источник: Расчеты Оценщика

Описание вводимых корректировок

Скидка на торг – ее величина была взята оценщиком из «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. 2016 г.» под ред. Л.А. Лейфера. Согласно данному справочнику, среднее значение скидки на торг на цены земельных участков под индустриальную застройку составляет 11 %, при этом доверительный интервал значений – 9-11 %.

Корректировка на право собственности - ее величина была взята оценщиком из по сведениям компании «Стат Риедт». Информация размещена на сайте компании <https://statrielt.ru/>. При этом среднее значение, составляет 0,84, а нижняя граница 0,78.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В связи с трудностью подбора достаточного количества аналогичных единых объектов недвижимости на рынке коммерческой недвижимости Московской области, данная методика в расчетах не использовалась.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с трудностью подбора достаточного количества аналогичных единых объектов недвижимости на рынке коммерческой недвижимости Московской области и выделения доли земельного участка, данная методика в расчетах не использовалась.

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием в свободном доступе на рынке недвижимости Московской области информации о сдаче земельных участков под индустриальную застройку в аренду и величине арендных ставок, данная методика в расчетах не использовалась.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;

- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;

- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;

- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;

- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

В связи с отсутствием в свободном доступе на рынке недвижимости Московской области информации о сдаче земельных участков под индустриальную застройку в аренду и величине арендных ставок, данная методика в расчетах не использовалась.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

В связи с большим количеством условностей, используемых в данном методе и снижающих его достоверность, этот метод в расчетах не применялся.

Затратный подход

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в:

- методе остатка,
- методе выделения,

описание которых представлено выше, где был приведен отказ от метода выделения в рамках сравнительного подхода и отказ от метода остатка в рамках доходного подхода

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ

В настоящем разделе представлен анализ результатов оценки различными методами.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

Для оценки здания использовались три подхода – сравнительный, доходный и затратный – следовательно, для определения итоговой рыночной стоимости объектов необходимо согласование стоимостей, полученных различными подходами.

Для оценки земельного участка использовался только один подход – сравнительный, следовательно, в данном случае согласование стоимостей не требуется.

Исходная информация, используемая для определения стоимости оцениваемых объектов сравнительным подходом, была получена с помощью анализа реальных рыночных цен, сложившихся на рынках недвижимого имущества.

Анализируя достоверность результатов оценки затратным подходом, мы исходили из точности оценки затрат, связанных с созданием аналогичных объектов и износа объектов оценки.

Исходная информация, используемая для определения стоимости доходным подходом, была получена с помощью анализа реальных данных об арендных ставках на аналогичные объекты недвижимости.

Итоговая оценка стоимости недвижимого имущества может быть определена с помощью следующего выражения:

$$V = V_{ЧА} \cdot \frac{d_{ЧА}}{d_{ЧА} + d_{DCF} + d_P} + V_{DCF} \cdot \frac{d_{DCF}}{d_{ЧА} + d_{DCF} + d_P} + V_P \cdot \frac{d_P}{d_{ЧА} + d_{DCF} + d_P},$$

где

$V_{ЧА}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

V_{DCF} – стоимость, полученная доходным подходом;

V_P – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$d_{ЧА}$ – ранг (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки затратным подходом;

d_{DCF} – ранг (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки доходным подходом,

d_P – ранг (в долях единицы), отражающий надежность, достоверность и значимость результатов оценки сравнительным подходом.

Расчет весовых коэффициентов

Для определения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. Холлархии - доминантные иерархии с обратной связью. Модулярные иерархии «растут» в размерах от нижних (внутренних уровней) к внешним (более крупным совокупностям). Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;

- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора

матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$(BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i)$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$(BEC(A_n) = X_n / \sum X_i)$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения подходов оценки выделим следующие параметры:

возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора (покупателя) (А);

тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ (Б);

способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания рынка (В);

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность и т.д.) (Г).

Итак, поскольку не представляется возможным выделить один из подходов оценщик принял решение присвоить коэффициент 0,5.

Таблица – Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная по сравнительному подходу, руб.	Стоимость, полученная по доходному подходу, руб.	Удельный вес по доходному подходу	Удельный вес сравнительного подхода	Удельный вес доходного подхода	Рыночная стоимость с ЗУ, руб.
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	416,1	21 273 442	20 549 600	0,134	0,50	0,50	20 911 500
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	37,8	2 008 852	1 940 500	0,013	0,50	0,50	1 974 700
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	899,8	44 320 119	42 812 100	0,278	0,50	0,50	43 566 100
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	190,2	9 724 067	9 393 200	0,061	0,50	0,50	9 558 600
5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	489,7	25 036 275	24 184 400	0,157	0,50	0,50	24 610 300
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	60,3	3 204 536	3 095 500	0,020	0,50	0,50	3 150 000
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	590,7	29 095 285	28 105 300	0,183	0,50	0,50	28 600 300
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	406,4	20 777 466	20 070 500	0,131	0,50	0,50	20 424 000
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	46,1	2 449 961	2 366 600	0,015	0,50	0,50	2 408 300
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	24,0	1 275 396	1 232 000	0,008	0,50	0,50	1 253 700

Источник: Расчеты Оценщика

Расчет объектов оценки в рамках сравнительного подхода в разрезе отдельных зданий осуществлен на основании удельного веса стоимости каждого здания в доходном подходе относительного общего расчета.

Так как полученная стоимость здания представляет собой сумму стоимости земельного участка и расположенного на них улучшений, необходимо выделить стоимость земельного участка приходящегося на здание.

Данный расчет произведен следующим образом: произведение площади объекта и стоимости земельного участка разделенного на общую площадь всех объектов недвижимости.

Таблица-расчет рыночной стоимости объектов оценки без земельного участка:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с ЗУ, руб.	Стоимость ЗУ, приходящегося на здание, руб.	Рыночная стоимость без ЗУ, руб.
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	20 911 500	13 796 040	7 115 460
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	1 974 700	1 253 280	721 420
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	43 566 100	29 833 390	13 732 710
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	9 558 600	6 306 190	3 252 410
5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	24 610 300	16 236 290	8 374 010
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	3 150 000	1 999 280	1 150 720
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	28 600 300	19 585 000	9 015 300
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	20 424 000	13 474 430	6 949 570
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	2 408 300	1 528 470	879 830
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	1 253 700	795 730	457 970
	Итого			51 649 400

Таблица – Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость руб.
1	Нежилое здание, общая площадь 416,1 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.1; кадастровый номер 77:02:0021008:1014	7 115 460
2	Нежилое здание, общая площадь 37,8 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.10; кадастровый номер 77:02:0021008:1295	721 420
3	Нежилое здание, общая площадь 899,8 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.2; кадастровый номер 77:02:0021008:1015	13 732 710
4	Нежилое здание, общая площадь 190,2 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.3; кадастровый номер 77:02:0021008:1063	3 252 410
5	Нежилое здание, общая площадь 489,7 кв. м, этажность 1, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.4; кадастровый номер 77:02:0021008:1016	8 374 010
6	Нежилое здание, общая площадь 60,3 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.5; кадастровый номер 77:02:0021008:1017	1 150 720
7	Нежилое здание, общая площадь 590,7 кв. м, инв. №3107/2, лит.2, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.6; кадастровый номер 77:02:0021008:1018	9 015 300
8	Нежилое здание, общая площадь 406,4 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.7; кадастровый номер 77:02:0021008:1019	6 949 570
9	Нежилое здание, общая площадь 46,1 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.8; кадастровый номер 77:02:0021008:1297	879 830
10	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м, инв. №3107/10, лит.10, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, д.24, стр.9; кадастровый номер 77:02:0021008:1021	457 970
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация офисных и производственных зданий, общая площадь 6245 кв. м, адрес (Местонахождение): г. Москва, ул. Складочная, вл.24; кадастровый номер 77:02:0021008:27	104 808 100
	Итого	156 457 500

Рыночная стоимость оцениваемого имущества - недвижимого имущества, согласно перечню, представленному в п. 1.1 настоящего отчета, принадлежащего ООО Рантье В на праве собственности, по состоянию на 16 октября 2017 года составляет: 156 457 000 рублей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, принадлежащего ООО «РАНТЬЕ В» на праве собственности, по состоянию на 16 октября 2017 года составляет с учетом округления:

156 457 500 рублей 00 коп.

**Сто пятьдесят шесть миллионов четыреста пятьдесят семь тысяч пятьсот рублей
00 копеек**

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

**И.О. Генерального директора
ООО «ЦРДО»**

В.В. Малахова

Специалист-оценщик

Н.Е. Гаврилин

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии оцениваемых объектов.
2. Схема расположения объектов оценки.
3. Копии правоустанавливающих документов.
4. Копии технических документов.
5. Копии документов, используемых в расчетах.
6. Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью.