

общество с ограниченной
ответственностью

КОНСАЛТ - **С**ТАНДАРТЬ

ОТЧЕТ № 25-03/2017

об оценке рыночной стоимости
зданий,
расположенных по адресу:
г.Москва, район Южное Тушино,
ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2,4

Дата оценки: **16 мая 2017 год**

Дата проведения осмотра: **16 мая 2017 год**

Заказчик: **ООО «Уником»**

Оценщик: **ООО «Консалт-Стандартъ»**

Дата составления отчета: **15 июня 2017 года**

Москва 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Основные факты и выводы..... | 3 |
| 2 | Задание на оценку | 7 |
| 2.1 | Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | 9 |
| 3 | Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 9 |
| 4 | Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки | 10 |
| 5 | Применяемые стандарты оценочной деятельности | 11 |
| 6 | Описание объекта оценки | 13 |
| 7 | Анализ рынка..... | 17 |
| 8 | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования..... | 26 |
| 9 | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА..... | 26 |
| 9.1 | Расчет стоимости объекта методами затратного подхода..... | 26 |
| 9.2 | Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода..... | 30 |
| 9.3 | Расчет стоимости объекта методами доходного подхода..... | 41 |
| 9.4 | Согласование результатов оценки объекта..... | 55 |
| 10 | Перечень используемых данных, документов и материалов | 58 |
| 11 | Приложения | 59 |

1. Основные факты и выводы

В соответствии с Договором № 25-03/2017 от 16.05.2017 г. на оказание услуг по оценке между ЗАКАЗЧИКОМ - Закрытое акционерное общество «Уником», ИНН 7733538716, ОГРН 1057746320873, в лице конкурсного управляющего Куванова Сергея Сергеевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от «15» февраля 2017г. по делу № А40-222210/15-24-538Б

и ИСПОЛНИТЕЛЕМ ООО «Консалт-Стандартъ», в лице директора Седова Артема Сергеевича, действующего на основании Устава, на основании Задания на оценку от 16.05.2017 г., ООО «Консалт-Стандартъ» произвело оценку РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА собственности на:

- здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2

- здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4

расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация зданий под административно-торговые помещения, общая площадь 251 кв.м., кадастровый номер 77:08:0004001:102, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, ул. Василия Петушкова, вл.3, корпус 3, стр. 2, 4.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на Объект оценки.

Задачей проведения оценки является определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения.

Общая информация

Таблица № 1 Основные факты и выводы

| | |
|---|---|
| Адрес «объекта оценки» (осмотра): | г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2, 4 |
| Описание объекта оценки: | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация зданий под административно-торговые помещения, общая площадь 251 кв.м., кадастровый номер 77:08:0004001:102, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, ул. Василия Петушкова, вл.3, корпус 3, стр. 2, 4. |
| Правообладатель | ЗАО «Уником», ИНН 7733538716, ОГРН 1057746320873 |
| Заказчик | Закрытое акционерное общество «Уником», ИНН 7733538716, ОГРН 1057746320873 Адрес: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 |
| Оцениваемые права: | Право собственности, право аренды на земельный участок |
| Ограничения обременения права | и Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объектов недвижимости |
| Вид определяемой стоимости Объекта оценки | Рыночная |

| | |
|---|--|
| Цель и предполагаемое использование оценки: | Определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения |
| Дата оценки: | 16.05.2017 г. |
| Дата осмотра «объекта оценки» | 16.05.2017 г. |
| Дата составления Отчёта | 15.06.2017 г. |
| Срок проведения оценки | в течение 60 рабочих дней после подписания Договора об оценке |
| Порядковый номер отчета: | 25-03/2017 |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> • Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц. • Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц. • Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивали риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости. • Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС • Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки». • Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиком 16.05.2017 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. • Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации. |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения. • Исполнитель и Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки. • Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта. • Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. • Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. |
| <p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта. 2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов. 3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации. 4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. 5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. 6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке. 9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей. |
| <p>Ценность объекта оценки (историко-архитектурная, природная, культурная,</p> | <p>не представляет</p> |

| | | |
|---|--|---|
| развлекательная, научная и т. п.) | | |
| Балансовая стоимость, руб. | данные не предоставлены | |
| Окончательное заключение о рыночной стоимости «объекта оценки»: | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 | 14 719 496 (четырнадцать миллионов семьсот девяносто тысяч четыреста девяносто шесть) рублей, с учетом НДС |
| | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 | 9 793 681 (девять миллионов семьсот девяносто три тысячи шестьсот восемьдесят один) рубль, с учетом НДС |
| | расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация зданий под административно-торговые помещения, общая площадь 251 кв.м., кадастровый номер 77:08:0004001:102, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, ул. Василия Петушкова, вл.3, корпус 3, стр. 2, 4. | |
| стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 | 15 467 011 |
| | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 | 10 291 043 |
| стоимость, полученная затратным подходом, руб. | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 | не применялся |
| | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 | не применялся |
| стоимость, полученная доходным подходом, руб. | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 | 12 866 959 |
| | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 | 8 561 087 |

2. Задание на оценку

Таблица №2. Задание на оценку

| | |
|---|---|
| Заказчик оценки | Закрытое акционерно общество «Уником», ИНН 7733538716, ОГРН 1057746320873 Адрес: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 |
| Адрес объекта оценки: | г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2, 4 |
| Объект оценки: | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация зданий под административно-торговые помещения, общая площадь 251 кв.м., кадастровый номер 77:08:0004001:102, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, ул. Василия Петушкова, вл.3, корпус 3, стр. 2, 4. |
| Имущественные права на объект недвижимости | Право собственности, право аренды на земельный участок |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения | Определение рыночной стоимости для принятия управленческого решения |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 16.05.2017 г. |
| Срок проведения оценки | в течение 60 рабочих дней после подписания Договора об оценке имущества |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. • Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц. • Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц. |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивал риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости. • Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщик указывает, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС. • Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки». • Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиками 16.05.2017 г., расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. • Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения. • Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки. • Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта. • Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. • Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору. • Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | законодательством Российской Федерации. |
| Сведения об обременении объекта оценки при его наличии | Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объектов |
| Собственник объекта оценки | ЗАО «Уником», ИНН 7733538716 |

Конкурсный управляющий _____ Куванов С. С.

2.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 25-03/2017 от 16.05.2017 г., Задание на оценку от 16.05.2017 г.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Таблица №3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

| | |
|---|---|
| Заказчик | Закрытое акционерное общество «Уником», ИНН 7733538716, ОГРН 1057746320873 Адрес: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 |
| Исполнитель | Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандарт» |
| Место нахождения: | Владимирская область, г. Ковров, пр-т Ленина д.28 оф.4 |
| Почтовый адрес: | 601911 Владимирская область, г. Ковров, ул. Космонавтов д.8а, кв.7 |
| Телефон, факс: | 8-915-779-49-37 |
| Электронная почта: | arts0101@yandex.ru |
| Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): | 3305056691 |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): | ОГРН 1063332013348 присвоен 08 сентября 2006 года |
| Банковские реквизиты: | Р/с 40702810011410000791 в Московском филиале ПАО КБ "Восточный", К/с 30101810945250000682, БИК 044525682 |
| Страховой полис: | деятельность организации застрахована в САО "ВСК", страховой полис №16343В4001933 от 06 декабря 2016 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей сроком действия до 05 декабря 2017 г |
| Оценщик Ф.И.О. | Седов Артем Сергеевич |
| Членство в СРО | СРО «Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (включен в реестр оценщиков за рег.№ 01412 от 07 ноября 2007 г.) |
| Образование | Диплом НОУ "Московская финансово-промышленная академия" "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 983916 от 15 июня 2007 г. |
| Страховой полис | выдан ОСАО «ИГОССТРАХ» договор (страховой полис) №433-121121/15/0321R/776/00001/5-001412 от 31 июля 2015 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей сроком действия до 30 июня 2017 г. |
| Стаж работы | с 08 ноября 2007 года |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандарт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалт-Стандарт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в |

| | |
|------------------------------------|---|
| | настоящем отчете об оценке. |
| Сведения о независимости оценщика: | <p>Настоящим оценщик Седов Артем Сергеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Седов Артем Сергеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Седов Артем Сергеевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

- Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемое право считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценка производится в предположении, что все необходимые лицензии, договоры аренды, свидетельства о государственной регистрации прав, необходимые разрешения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предлагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценка проведена в предположении, что «объект оценки» не заложен, не обременен долговыми обязательствами и правами третьих лиц.
- Оценщик, в соответствии с договором на оказание услуг по оценке, не оценивал риски, связанные с возможной принудительной реализацией оцениваемого имущества, способные повлиять на величину рыночной стоимости.
- Поскольку определение рыночной стоимости установлено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и Стандартами оценки, то оценщиками в отчете указана такая стоимость, которая по своему смыслу соответствует стоимости в обмене. В силу закона оценщиками не может быть указана в качестве рыночной стоимости рыночная, но очищенная от НДС, что рассматривается оценщиками как нарушение прав собственника имущества, заказавшего оценку. Оценщики указывают, что рыночная стоимость объекта оценки содержит в себе НДС.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту недвижимости, все приведенные в отчете фотографии дают лишь общее представление об «объекте оценки».
- Расчеты стоимости «объекта оценки» основаны на данных о количественно-качественных характеристиках «объекта оценки», полученных из документов, предоставленных заказчиком оценки, данных осмотра «объекта оценки» оценщиками 16.05.2017 г., расчетах, заключениях и иной

информации, полученной в результате исследования рынка; на личном опыте и профессиональных знаниях оценщика; на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

- Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако, там, где Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, указывается источник информации.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Согласно положению настоящего отчета от Исполнителя и оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с «объектом оценки», если только не будут заключены иные соглашения.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно и на изменение стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит исключительно профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта.
- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами договора, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, защитить его от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю и Оценщику, кроме случаев, когда судом определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
- **Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.**

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

5.1 Применяемая база оценки.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Закона РФ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П).

5.2 Обоснование применяемых стандартов оценки.

Поскольку оценщик, выполнивший отчёт является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», действующей в рамках Федерального законодательства, в настоящем Отчёте применяются Федеральные стандарты оценки обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)". Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)"

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015).

Заявление о соответствии Сводам стандартов оценки саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков»

Данный отчет соответствует Сводом стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015).

- * Факты, предоставленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
- * Анализ и заключения ограничены только изложенными условиями.
- * Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
- * Вознаграждение Оценщика не зависит, от какого либо аспекта отчета.
- * Оценка была произведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя.
- * Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
- * Оценщик произвел обследование имущества лично или через своего доверенного представителя.
- * Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
- * никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Седов А.С.

5.3 Применяемые понятия и определения

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. 5. 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)». 6. 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.

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. 10. 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.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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.

5.4 Перечень используемых данных при проведении оценки объекта.

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица №4. Опись полученных от Заказчика документов

| Наименование и реквизиты документа | Вид документа |
|--|---------------|
| Выписка их ЕГРН №33-0-1-48/4002/2017-1008 от 27.02.2017 г. | Копия |
| Выписка их ЕГРН №33-0-1-48/4002/2017-1009 от 27.02.2017 г. | Копия |
| Выписка их ЕГРН №33-0-1-48/4002/2017-1010 от 27.02.2017 г. | Копия |

5.5 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

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

6. Описание объекта оценки

Таблица №5.1

| Адрес (идентификация объекта) помещения * | |
|---|------------------------------|
| Страна | Россия |
| Область | |
| Город | г.Москва, район Южное Тушино |
| улица | ул. Василия Петушкова |
| Номер дома | д.3, корп.3, стр.2 |
| балансовая стоимость, руб. | не предоставлено |
| Общая характеристика здания** | |

| | |
|---|--|
| Функциональное назначение здания, описание | нежилое |
| Общая площадь здания (помещения) , кв. м. | 101,6 |
| высота, м. | - |
| общий строительный объем здания куб.м. | - |
| группа капитальности | - |
| Год постройки (ввода в эксплуатацию) | 1975 |
| Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции) | неизвестно |
| Конструктивные характеристики здания** | |
| Этажность, количество этажей в здании | 1 |
| Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций | кирпич |
| Общее физическое состояние конструктивных элементов** | |
| техническое состояние здания | удовлетворительное |
| Охранный статус здания | исторического и культурного значения не имеет |
| Фундаменты | ж/б блоки |
| Стены | кирпичные с внешней стороны отделаны сайдингом |
| Перекрытия | - |
| Крыша | совмещенная |
| Проемы | оконные - ПВХ дверные - ПВХ, рольставни |
| Полы | плитка керамическая |
| Внутренняя отделка | окраска, потолочная плитка "Армстронг" |
| Электротехнические устройства | есть |
| Инженерное оборудование в здании | |
| есть электроосвещение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение | |
| Телекоммуникации** | |
| Телефон | есть |
| Опτικο-волоконные линии | есть |
| Юридический статус | |
| Право на Объект оценки | право собственности |
| Вид использования в настоящий момент | по назначению |
| Сервитуты (обременения) | Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объектов |

Таблица №5.2

| | |
|--|---|
| Адрес (идентификация объекта) помещения * | |
| Страна | Россия |
| Область | |
| Город | г.Москва, район Южное Тушино |
| улица | ул. Василия Петушкова |
| Номер дома | д.3, корп.3, стр.4 |
| балансовая стоимость, руб. | не предоставлено |
| Общая характеристика здания** | |
| Функциональное назначение здания, описание | нежилое |
| Общая площадь здания (помещения) , кв. м. | 67,6 |
| высота, м. | - |
| общий строительный объем здания куб.м. | - |
| группа капитальности | - |
| Год постройки (ввода в эксплуатацию) | 1992 |
| Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции) | неизвестно |
| Конструктивные характеристики здания** | |
| Этажность, количество этажей в здании | 1 |
| Тип дома по материалу/технологии несущих конструкций | кирпич |
| Общее физическое состояние конструктивных элементов** | |
| техническое состояние здания | удовлетворительное |
| Охранный статус здания | исторического и культурного значения не имеет |
| Фундаменты | ж/б блоки |

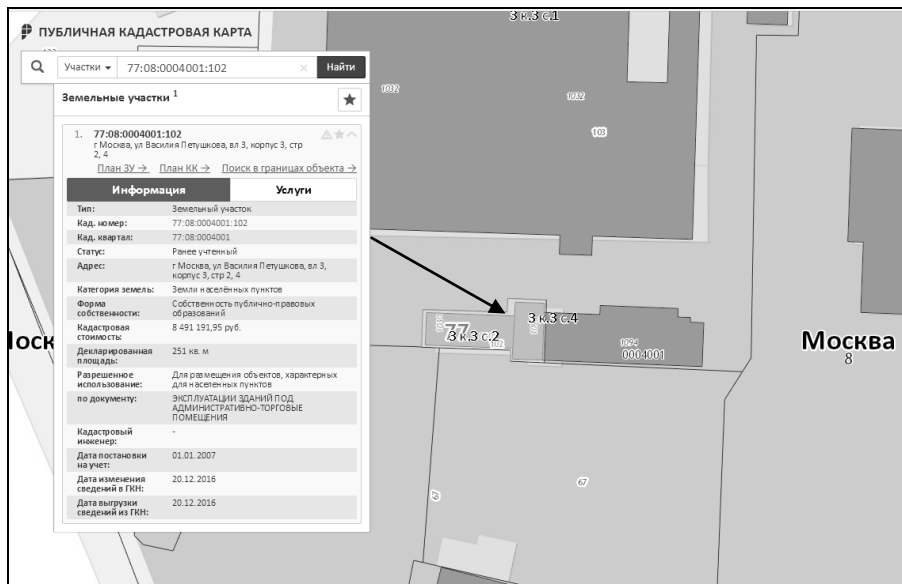
| | |
|---|--|
| Стены | кирпичные, с внешней стороны отделаны сайдингом |
| Перекрытия | - |
| Крыша | совмещенная |
| Проемы | оконные - ПВХ дверные - простые |
| Полы | бетонные |
| Внутренняя отделка | окраска |
| Электротехнические устройства | есть |
| Инженерное оборудование в здании | |
| есть электроосвещение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение | |
| Телекоммуникации** | |
| Телефон | - |
| Опτικο-волоконные линии | - |
| Юридический статус | |
| Право на Объект оценки | право собственности |
| Вид использования в настоящий момент | по назначению |
| Сервитуты (обременения) | Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объектов |
| Описание месторасположения объекта*** | |
| Местонахождение | г. Москва, район Южное Тушино |
| Время проезда до центра на общественном транспорте/личном | 1ч 15 мин /40 мин. |
| Расстояния до центра столицы. | 19 км. |
| Расстояние до ж/д станции | 500 м. |
| Расстояние до остановок общественного транспорта | в шаговой доступности |
| Расстояние до федеральной трассы | 7 км (трасса М-9) |
| Типичное использование ближайшего окружения | промышленная зона |
| Основной тип застройки | свободная |
| Этажность застройки | средней этажности |
| Социальная инфраструктура | в зоне застройки объекта есть объекты бытового, административного обслуживания населения |
| Благоустройство территории | территория вокруг объекта благоустроена |
| Инфраструктура, дополнительные условия (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки) | есть парковка |
| Наличие отдельного входа | есть |
| Доступность посещения объекта и тип объекта | через контрольно-пропускной пункт |
| Выход на красную линию | есть |
| Ликвидность объекта | высокая |

Таблица №5.3

| | |
|--|--|
| Адрес (идентификация объекта)**** | |
| Страна | Россия |
| Область | Владимирская |
| Город | г.Москва |
| адрес идентификации объекта | адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, ул. Василия Петушкова, вл.3, корпус 3, стр. 2, 4. |
| кадастровая стоимость | 8 491 191, 95 руб. |
| Кадастровый № | 77:08:0004001:102 |
| Характеристика земельного участка**** | |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| разрешенное использование | эксплуатация зданий под административно-торговые помещения |
| Площадь | 251 кв.м. |
| Инженерное оборудование | по земельному участку проходит линия электропередач, водопровод, газопровод |
| Юридический статус* | |
| Право на Объект оценки | право аренды с 09.07.2004 г. по 09.07.2053 г. |

| | |
|--|--|
| Вид использования в настоящий момент | используется по назначению |
| Сервитуты (обременения) | ипотека |
| Описание земельного участка*** | |
| заезд к участку | асфальтовая дорога |
| Экология участка | соответствует норме |
| Наличие построек на участке | есть |
| Ограждение участка | есть |
| Форма участка и его топография | многоугольная, ровный |
| Эстетическая, историческая ценность застройки, санитарные и микроклиматический условия | условия соответствуют норме, ценности не представляет. |
| Мнение о степени ликвидности | средняя |

Схема расположения объекта оценки



Использовались данные:

| |
|------------------------------------|
| *Свидетельство о регистрации права |
| ** Данные осмотра |

7. Анализ рынка.

7.1 Анализ экономической ситуации в России.

***Политико - экономические итоги март 2017 г.**

Экономика России не стала восстанавливаться. Все макроэкономические показатели говорят лишь о том, что необходимы структурные реформы, иначе страну ждут долгие годы стагнации и рецессии, скрываемые «росстатовским чудом». Чуровщина во всей ее красе уже давно охватила статистические службы, которые выдают улучшенные показатели, а чиновники в свою очередь не перестают вещать о том, что дно кризиса пройдено. Экономическая политика России сводится к сбалансированию бюджета и поддержке деятельности Центрального Банка. Под сбалансированностью при этом понимается процесс сокращения расходов и повышения доходов за счет населения. А поддержка Набиуллиной, которая по заявлению Путина «сделала фантастическую работу», заключается в одобрении курса на сдерживание экономического роста в пользу достижения целевых параметров инфляции, наращивании ЗВР, невмешательства в курсообразование. По факту эффективность ЦБ в 2016 году измерялась не результатами действий Банка России, а отсутствием потрясений на внешнем рынке, поскольку российскими процессами в сфере инфляции, курсообразования и резервов управляет не Набиуллина, а мировой рынок. И это итог либерализации банковского сегмента.

Деловая активность в российской экономике в январе-октябре 2016 г. определялась сложившимися в предыдущие годы тенденциями ослабления внешнего и внутреннего спроса. На внутренний рынок негативное влияние оказало сокращение масштабов строительноинвестиционной деятельности и оборота розничной торговли на 5,0 и 5,3% соответственно относительно января-октября 2015 г. Основными факторами роста остаются сельское хозяйство, добыча полезных ископаемых и деятельность трубопроводного транспорта.

Согласно нашему прогнозу, в 2017–2018 гг. возобновится рост практически всех основных показателей социально-экономической активности, даже в сценарии сохранения низкой внешней конъюнктуры. Рост экономики окажется слабым, в пределах 2% в год. Сохраняются инфляционные и бюджетные риски. Для обеспечения устойчивого роста необходимы последовательная и предсказуемая экономическая политика, направленная на улучшение внутреннего делового и инвестиционного климата, структурные реформы, исключение рисков макроэкономической дестабилизации.

***Инфляция и денежно-кредитная политика.**

Проект «Основных направлений единой государственной денежнокредитной политики на 2017 год и период 2018 и 2019 годов» (далее – Проект), подготовленный Банком России, не предполагает существенных изменений в монетарной политике в предстоящий среднесрочный период. Своей основной задачей российские денежные власти видят обеспечение ценовой стабильности и повышение устойчивости финансового сектора к возможным макроэкономическим шокам. Банк России не отказывается от цели снизить потребительскую инфляцию до 4% к концу 2017 г., поэтому регулятор планирует сохранить умеренно жесткую денежную политику. Активных интервенций на валютном рынке не предполагается, и курсообразование останется свободным.

*** Реальный сектор экономики.**

Февральские данные по российской промышленности показывают сохранение положительной динамики большинства фактических показателей и готовность предприятий предложить выход из кризиса. Спрос, выпуск, запасы готовой продукции, инвестиционные планы – все эти индикаторы полны неожиданного для сторонних наблюдателей позитива.

Спрос, выпуск, запасы готовой продукции Февральские данные о динамике спроса на промышленную продукцию демонстрируют очевидные положительные ожидания – как по исходным данным, так и по очищенным от сезонности. Исходный баланс вырос до значений, которые ранее регистрировались в феврале исключительно в межкризисные (да и то не во все) годы. Результат февраля 2017 г. не производит впечатление случайного «выброса» – в предыдущие месяцы баланс продаж медленно, но упорно набирал позитив, достигнув сейчас +7 пунктов.

Промышленность нуждается в больших объемах продаж, чтобы обеспечить статистически бесспорный рост выпуска. И, похоже, предприятия рассчитывают именно на такой сценарий в весенние месяцы 2017 г. Февральские прогнозы спроса достигли лучших межкризисных значений. И опять – не в результате случайного «выброса», как это было в начале 2013 г., а в ходе упорного снижения уровня пессимизма с середины 2016 г.

Общее состояние рынка характеризуется как стагнация и нахождение в неактивной стадии.

Использовались данные: Росстата, www.iet.ru (экономическое развитие России №9-12), Источник: <http://putin24.info/ekonomicheskie-itogi-2016-goda.html>,

7.2 Обзор природно-климатических и социально-экономических условий района расположения оцениваемого объекта.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org>, **Москва́** — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664^[2] чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения^[5]. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО^[6]. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км²) — за ней.

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

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России^[114]. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы^[115]. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира¹.

Объект оценки относится к району Южное Тушино Северо-Западного округа (СЗАО) г. Москвы 270 метров от ж/д станции Трикотажная.

Василия Петушкова улица, дом 3 корпус 3

Где этот дом на карте:

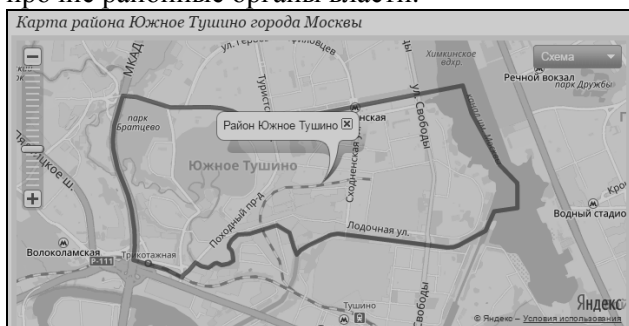
| | | | |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------|
| Район: | Южное Тушино | Округ: | СЗАО |
| Почтовое отделение: | 125476 | Год постройки: | 1989 г. |
| Назначение: | Нежилой | Серия: | |
| Высота потолков: | 0 см. и более | Тип дома: | |
| Этажей: | 1 | Квартир: | 0 |
| Общая площадь: | 106 кв. метров | Жилая площадь: | 0 кв. метров |
| Нежилые помещения: | 0 кв. метров | Количество нежилых помещений: | 0 |
| Подъездов: | 0 | Мусоропровод: | нет |
| Лифт: | отсутствует | | |

Ближайшие станции метро (по прямой):

- м. Волоколамская - 1200 метров
- м. Мяскино - 1300 метров
- м. Тушинская - 2500 метров
- м. Митино - 2800 метров
- м. Спартак - 2900 метров

Характеристика

Район Южное Тушино входит в состав 8-и районов Северо-Западного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1170 гектаров в нём насчитывается 27 улиц и 1 станция метро (Сходненская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 79 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Южное Тушино и прочие районные органы власти.



Граница района

Граница района Южное Тушино проходит: по оси Химкинского водохранилища, далее по оси деривационного канала, далее на север по оси русла реки Сходни, оси проектируемого проезда № 4083, далее на запад по оси русла реки Сходни, оси Походного проезда, оси полосы отвода Рижского направления Московской железной дороги (МЖД), оси полосы отвода МКАД, осям: улицы Саломеи Нерис, бульвара Яна Райниса и северного проезда Химкинского бульвара, далее на восток, пересекая парк, до Химкинского водохранилища.

Соседние районы

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Южное Тушино: Войковский (САО), Головинский (САО), Левобережный (САО), Митино, Покровское-Стрешнево и Северное Тушино.

Северо-Западный административный округ (СЗАО) города Москвы — один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией.

В состав СЗАО входят 8 районов:

Куркино, Митино, Покровское-Стрешнево, Строгино, Северное Тушино, Южное Тушино, Хорошёво-Мневники и Щукино.

Округ занимает территорию 107 км². Общая численность жителей Северо-Западного округа составляет порядка 800 тысяч человек.

Общие сведения об округе: территория акватории

Среди аналитических центров и столичных агентств недвижимости довольно популярны разнообразные рейтинги московских районов и округов. Не всегда совпадая в деталях, эти сводки единодушны по существу, будь то экологическая, криминальная обстановка или состояние инфраструктуры. И если кто-то попытается отыскать фаворита по множеству номинаций, то никаких сомнений у него не возникнет: это Северо-Западный административный округ.

Ближе к «воде»

Главной изюминкой СЗАО являются его запасы водных ресурсов. Достаточно взглянуть на карту **Москвы**, и вы поймете, что Северо-Западный округ для столицы – что Карелия для России: край лесов, озер и рек, радующий глаз, дающий отдых телу и душе.

Самые оживленные трассы Северо-Западного округа – Волоколамское шоссе и МКАД, они же являются причиной до 95% ежедневных выбросов в воздух СО, пыли, тяжелых металлов, формальдегидов и иной гадости. Менее напряженной является обстановка на Пятницком, Строгинском и Куркинском шоссе.

Промышленные предприятия на территории округа – явление весьма редкое. Их всего наберется не больше 15-20, а уж губителей экологии — и того меньше. Пожалуй, самыми техногенными являются Тушинский машиностроительный завод, Хорошевский завод ЖБИ и Тушинский завод ЖБК.

Бывший подмосковный город Тушино вошел в состав Москвы в 1960 году. Его территория сегодня поделена между Южным и Северным Тушино, а также районом Покровское-Стрешнево. Район Южное Тушино имеет очень четкую географическую дифференциацию: на западе – зеленые массивы, на юге – промышленные объекты, а жилые кварталы занимают северо-восточную часть района.

В самой северо-западной точке Южного Тушина, в районе Путиловской развязки МКАД, расположен парк и усадьба Братцево. Живописные места вокруг старицы реки Сходни привлекают в этот малоизвестный край толпы художников и кинематографистов: в усадьбе снималось немало художественных фильмов (а позднее – и сериалов), среди которых знакомые многим зрителям «О бедном гусаре замолвите слово» и «Барышня-крестьянка».

Чуть восточней Братцево находится знаменитая, покрытая лесами Сходненская Чаша диаметром 1 км и глубиной до 40 м, на дне которой пролегает извилистое русло реки Сходни. О ее происхождении так и нет единого мнения: одни считают образование чаши следствием падения метеорита, другие – схода ледников. Как бы там ни было, это место является уникальным памятником природы регионального значения.

Помимо неповторимых природных ландшафтов, к достоинствам района относится местная инфраструктура. Неплохо обстоят дела с образовательными учреждениями, включая несколько вузов, с поликлиниками и больницами, а также торгово-развлекательными объектами. Помимо широкой сети самых известных магазинов шаговой доступности, в Южном Тушине работают 4 торговых центра.

Транспортная ситуация, наоборот, близка к критической: район не имеет прямого сообщения с центром, с востока зажат Химкинским водохранилищем, с юга – Сходенским деривационным каналом, и единственной связью с миром является улица Свободы, ведущая на Волоколамское шоссе. Обе этих транспортных артерии представляют из себя вечные пробки. С метро ситуация не легче: несмотря на наличие станции Сходненской, добираться до нее крайне неудобно, поскольку расположена она на самой северной границе района.

Самым крупным промышленным объектом района является Тушинский машиностроительный завод, относящийся к авиакосмической промышленности (именно здесь соорудили «Буран»), но более известный тем, что по конверсии в цехах завода собираются автобусы «Икарус». Рядом с заводом расположен печально известный недострой Южного Тушина – 11-й микрорайон, где в результате запутанных бюрократических процедур неустановленными лицами было «отмыто» более 5 млрд. рублей. Крайними, как всегда, оказались обманутые дольщики, армия которых пока безуспешно пытается восстановить справедливость.

«Вся Москва разрушена, осталось только Тушино» — ходит по городу такая присказка. И действительно, в Южном Тушино можно встретить постройки 1930-х годов, а основной жилищный фонд составляют кирпичные и панельные дома 1950-1970 г.г. Однокомнатная квартира в Южном Тушино будет стоить от 5 до 7 млн. руб., двухкомнатная – от 6 до 9 млн. руб, трехкомнатная – от 8,5 млн. руб. Аренда жилья обойдется в 20-25 тыс. руб. за однушку, 25-35 тыс. за двушку, и от 40 тыс. за трешку.

Инфраструктура округа: вдали от транспортного коллапса

Несмотря на громкие эпитеты, которыми привычно наделяют СЗАО, есть у него один существенный недостаток, присущий практически любой территории округа: транспортный вопрос. Весь Северо-Западный округ – словно большой клин, небрежно втиснутый в тело Москвы. В результате даже самый близкий к центру район – Хорошево-Мневники, — лишь незначительно касается Центрального округа, а все остальные районы тяготеют больше ко МКАД.

К тому же округ практически не охвачен крупными магистралями, что создает дополнительные сложности для транспортной доступности его районов, априори являющихся удаленными. Единственная транспортная артерия, проходящая через весь округ – Звенигородское шоссе, переходящее в проспект маршала Жукова. Оно связывает с центром расположенные на юге округа Хорошево-Мневники и

Строгино. В северной части округа обстановка сложней: Покровское-Стрешнево и Митино (частично — Щукино) охвачены Волоколамским шоссе, однако из-за постоянных пробок здесь находится эпицентр транспортной напряженности СЗАО.

Не сказать, что и Московский метрополитен особо благосклонен к северо-западному направлению: на весь округ здесь всего 8 станций метро, а два района (и среди них самый «центральной» — Хорошево-Мневники) вообще обделены основным видом столичного транспорта. Как ни странно, лучшая обеспеченность станциями метро – в замкадном районе Митино: помимо двух работающих станций (что уже большая редкость для округа), в 2012-2013 г.г. ко вводу в эксплуатацию здесь готовится новое депо метрополитена и третья станция – Пятницкая.

Несмотря на предпоследнее место по Москве, основным видом транспорта в СЗАО все же является метро. Жители района Куркино и других удаленных от метро мест, чтобы добраться до ближайшей станции метро, пользуются общественным и личным транспортом. Поэтому на улочках и во дворах, прилегающих к конечным станциям метро, особенно в будни, наблюдается что-то похожее на большую парковку: автомобили ставят здесь чуть ли не друг на друга.

Жители прилегающего к СЗАО Красногорского района, славящегося самыми высоким по Подмосковию темпами строительства нового жилья, ощутимо умножают нагрузку как на метрополитен, так и на окрестные дворы, особенно в районе станции метро Митино.

Социальная инфраструктура Северо-Западного округа показывает средние по Москве данные: по количеству детских садов, школ и объектов сферы торговли и бытового обслуживания СЗАО находится в твердых середнячках. Поскольку многие районы округа начали активно застраиваться лишь в последние 25-30 лет, их архитектурные решения изначально предусматривали необходимое количество социально значимых объектов.

Помимо торговых центров на территории СЗАО, непосредственно на границе округа со МКАД расположился целый торговый город: гипермаркет «Ашан», гигантские торговые комплексы «Вэй-Парк» и «Крокус Сити молл», круглосуточный гипермаркет «Твой дом» с более чем сотней тысяч товаров для дома, ремонта и строительства, и еще более масштабный Строгинский рынок стройматериалов «Синдика-О».

И, конечно же, Международный выставочный центр «Крокус-Экспо», вызывающий у одних восхищение, у других – нескрываемое раздражение. Несмотря на персональную станцию метро «Мякинино», в дни крупных выставок прилегающие к выставочному центру участки МКАД оказываются наглухо заблокированы. Тем более что попасть из «Крокус-Экспо» на внутреннюю сторону МКАД – задача почти на уровне высшей математики.

Экономика округа: арендаторы спасут мир

Северо-Западный округ можно охарактеризовать как непромышленную территорию. Фабрика или завод – явление здесь весьма редкое. Более характерными для округа являются многочисленные НИИ и связанные с ними наукоемкие производства. Основными отраслями промышленности являются авиакосмическая, атомная, пищевая промышленность и производство стройматериалов.

Среди самых крупных, «округообразующих» предприятий СЗАО можно выделить Тушинский машиностроительный завод (это здесь собирали космический челнок «Буран») и ММПО им. Чернышева (бывший завод «Красный Октябрь»). Только от былой мощи остались лишь воспоминания: территория Тушинского машиностроительного раздроблена и поделена армией арендаторов, от автосервисов и оптовых баз до крупной фармацевтической компании «СИА Интернейшнл».

7.3 Рынок недвижимости.

Цены на недвижимость, как и практически на любой другой товар, определяются балансом спроса и предложения. И если со спросом все более-менее ясно: пока экономика не перейдет к устойчивому росту, платёжеспособность покупателей на рынке недвижимости будет оставлять желать много лучшего, то предложение пока растет вопреки макроэкономическим трендам. Если так будет продолжаться и дальше, цены на жилье в московском регионе к 2021 г. могут снизиться на 30-40%, считают специалисты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU».

Макроэкономика

Российская экономика продолжает сокращаться: ВВП за 10 месяцев 2016 г. упал на 0,7% в годовом выражении после снижения на 3,7% в 2015 г. Дефицит бюджета за январь-октябрь составил 2,3% ВВП, а по итогам года, по прогнозу Минфина, достигнет 3,9%. Два ключевых для рынка

недвижимости показателя – реальные доходы населения и уровень потребительских расходов – с начала года уменьшились на 5,3%.

Надо отметить, что благосостояние россиян непрерывно падает уже два года, с ноября 2014 г., и положительных изменений в этом плане правительство в обозримом будущем не обещает: за 2016 г. доходы просядут на 5,6%, заявила глава Счетной палаты России Татьяна Голикова, выступая в Госдуме в начале декабря.

Ситуацию с бюджетом и доходами мог бы выправить существенный рост цен на нефть, которые как обвалились в конце 2014 г., так и топчутся вокруг \$50 долларов за баррель. Однако даже с учетом заключенного 30 ноября 2016 г. соглашения стран ОПЕК и России о сокращении добычи нефти эксперты не ждут никаких прорывных изменений: огромный избыток предложения на рынке, конкуренция со стороны сланцевой нефти и слабая динамика мировой экономики не позволят баррелю сильно подорожать.

Так что без структурных реформ темпы роста экономики РФ в ближайшие десятилетия останутся крайне низкими даже после выхода из рецессии, предупредила глава ЦБ Эльвира Набиуллина, выступая 2 декабря в Госдуме.

Согласно официальному прогнозу социально-экономического развития страны до 2035 г., подготовленному Минэкономразвития, рецессия завершится в 2017 г., но темпы роста ВВП в дальнейшем будут колебаться в диапазоне 1,7-2,6% год, что в полтора раза ниже среднемировых показателей. А реальные доходы населения, прибавляя в среднем по 1,4% в год, восстановятся до уровня 2013 г. только в 2021 г.

В общем, уже, наверное, всем очевидно: то, что случилось с отечественной экономикой почти три года назад, – не кризис в классическом понимании, когда вслед за резким спадом на фоне перегрева рынков следует быстрое восстановление показателей, а новая экономическая реальность, которая пришла всерьез и надолго.

Применительно к рынку недвижимости все вышеперечисленное означает, что причин для значительного увеличения объема платежеспособного спроса и, соответственно, цен на жилье нет и в ближайшие годы не появится. Эпоха нефтяных сверхдоходов, обеспечивавших высокие темпы роста российской экономики вообще и инвестиционной активности на рынке недвижимости в частности, закончилась если не навсегда, то на десятилетия.

Состоятельные граждане, располагающие средствами на приобретение жилья, не только давно решили собственный квартирный вопрос, но и имеют большое количество инвестиционной недвижимости. Так как цены на квадратные метры снижаются, а расходы на их содержание, напротив, растут, вряд ли такие люди в ближайшие годы будут вкладывать сколько-нибудь серьезные деньги в рынок недвижимости. При этом те наши соотечественники, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, сильно ограничены в своих финансовых возможностях.

Соответственно, нынешняя структура спроса требует существенной корректировки ценников вниз, потому что в качестве основных покупателей теперь выступают не инвесторы с «шальными деньгами», а обычные люди с относительно невысокими доходами.

Спрос

Формально цены на жилье в московском регионе в последний год топчутся на месте: с января по начало декабря 2016 г. стоимость квадратного метра на вторичном рынке столицы снизилась лишь с 179 000 руб. за кв. м до 173 500 руб. по индексу IRN.RU. Однако, как утверждают риелторы, лишь 20-25% выставленных на продажу квартир в Москве имеют шанс найти покупателей. Это те объекты, чьи владельцы готовы предоставить скидку, в размере 8-10% в среднем. Остальные лоты переоценены и намертво зависли в базах.

Похожая ситуация сложилась и на рынке новостроек: по данным «ИРН-Консалтинг», в январе 2016 г. квадратный метр первичного жилья в зоне от ТТК до МКАД стоил 199 600 руб., а по итогам ноября – 198 700 руб. Но порог входа на рынок провалился до 75 000 руб. за метр и 3,3 млн руб. за квартиру, притом что еще два года назад в столице невозможно было найти новостройку дешевле 140 000 руб. за «квадрат», или 5 млн руб. за лот. Предложение бюджетных квартир (эконом и комфорткласса) увеличилось за год на 14,5%: с 14 946 лотов до 17 119 (см. «Новостройки Москвы в ноябре 2016 года: средняя цена составила 198 700 руб. за метр»). При этом многие новостройки продаются с дисконтом, который может составлять от 3-5% до 10-15%.

Доступность жилья растет и в связи со снижением ипотечных ставок. Согласно отчету АИЖК, по итогам десяти месяцев 2016 г. средняя ставка выдачи ипотеки составила 12,67% против 13,58% в январе-октябре 2015 г. К концу ноября кредиты на покупку новостроек по программам с господдержкой подешевели до 11,41%, минимальная ставка снизилась до 10,9%. На вторичном рынке средний

показатель опустился ниже 13%. Клиенты, готовые уплатить банку комиссию за снижение ставки, могут взять кредит на покупку вторичной квартиры под 11,9% годовых.

Благодаря удешевлению ипотеки и корректировке цен на жилье в Москве – за последние два года они опустились примерно на 15-20% с учетом скидок и торга – значительно увеличилось число граждан, которые могут себе позволить столичную квартиру. По информации московского управления Росреестра, количество переходов прав на недвижимость за 11 месяцев 2016 г. увеличилось на 10,4%, а ДДУ – на 83,4%.

Одним из основных источников дополнительного спроса для «старой» Москвы стали люди, которые еще год-два назад могли рассматривать только подмосковные варианты. Как следствие, подмосковные и новомосковские застройщики жалуются на миграцию покупателей в пределы МКАД и сами постепенно перебираются в Первопрестольную.

Предложение: безудержный рост

Однако проблемы с продажами испытывают не только областные девелоперы, но и многие их столичные коллеги, несмотря на положительную динамику сделок в среднем по рынку. Причина парадокса в том, что рост спроса не успевает за увеличением объема предложения. Конечно, главным образом на первичном рынке: с 2014 г. объем новых жилых проектов в «старой» Москве увеличился на 1,3 млн кв. м. В 2016 г. столичный рынок новостроек (без учета Новой Москвы) пополнился 2,8 млн кв. м жилья, по данным «ИРН-Консалтинг».

Столь значительное увеличение объема предложения, не поддержанное таким же бурным ростом спроса, приводит к замедлению продаж в разрезе отдельных проектов. В результате девелоперы не успевают распродать все квартиры на этапе строительства, до ввода дома в эксплуатацию.

«За последние два года число квартир в готовых новостройках на рынке Москвы от ТТК до МКАД увеличилось примерно в 1,6 раза. В настоящее время на долю готового предложения приходится примерно четверть первичного рынка. Через два-три года при сохранении текущего уровня спроса эта доля может вырасти до 40-50%», – отмечает руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калужнова.

Строительный бум в Москве на фоне ухудшения экономической ситуации – результат «оттепели» в 2012-2013 гг., когда после окончания ревизии инвестконтрактов девелоперы практически одновременно запустили подготовку множества новых строек, в том числе ряд крупных проектов по редевелопменту промзон, в которых предусмотрено от 100 000 кв. м до 1 млн кв. м жилья. Так как застройщики инвестируют до 30% себестоимости на начальных этапах реализации проекта, «замораживать» стройки невыгодно – даже если они еще находятся на бумажной стадии. Целесообразнее продолжать работу по проекту, даже если квартиры приходится продавать дешевле, чем изначально планировалось.

Кроме того, многие девелоперы, похоже, пытаются компенсировать потери от снижения цен с помощью увеличения объемов продаж и своей доли на рынке – об этом свидетельствуют анонсы все новых и новых строек.

Для того чтобы сделать прогноз рынка недвижимости на ближайшие годы более предметным, компания «ИРН-Консалтинг» собрала информацию по всем объектам, которые должны выйти на рынок в ближайшие годы (до 2020 года включительно). Объем заявленных проектов очень велик: если все анонсированное появится в продаже в запланированные сроки, то предложение нового жилья в московском регионе будет расти (или по крайней мере не будет падать), даже несмотря на сокращение объемов строительства в Московской области. Этот сценарий – все или почти все известные на сегодня проекты выйдут на рынок в обозримом будущем – лег в основу оптимистичного прогноза (оптимистичного в плане поступления на рынок новых объектов).

Напомним, в Подмоскowie, где затоваривание рынка стало очевидным еще несколько лет назад, объемы новых проектов сократились с 7,4 млн кв. м в 2014 г. до 5,2 млн в 2015-м и 4,6 млн в 2016 г., по данным «ИРН-Консалтинг». Однако из-за снижения платежеспособности покупателей и их оттока в «старую» Москву этого оказалось недостаточно для стабилизации рынка. Переизбыток новостроек настолько беспокоит власти региона, что они собираются бороться за полный запрет долевого строительства – см. «Долевое строительство отомрет само».

Так как экономика пока совершенно не располагает к существенному увеличению платежеспособности населения, очевидно, что рынок не сможет поглотить все запланированные объемы при текущем уровне цен. А значит, девелоперам придется снижать стоимость жилья, чтобы продать все построенное.

Таким образом, по мнению специалистов IRN.RU, пока не произойдет ощутимого снижения объемов предложения, не изменится и ценовая динамика, установившаяся в последние два года. То есть недвижимость в московском регионе будет дешеветь в среднем на 10% в год.

Это означает, что к 2020-2021 г. квадратный метр может постепенно потерять примерно 30-40% своей нынешней стоимости. Если говорить про вторичное жилье в Москве, то нынешние 175 000 рублей за метр (по индексу IRN.RU) превратятся примерно в 120 000. При нефти около \$50 за баррель и рубле по курсу 60 за доллар это соответствует примерно \$2 000 за квадратный метр. На рынке новостроек подобная коррекция цен вниз означает в среднем 140 000 руб. за «квадрат» в зоне от ТТК до МКАД (100 000 руб. в экономклассе, 140 000 в комфортклассе, 200 000 в «бизнесе»).

Резкого обвала цен не произойдет, если, конечно, с экономикой не случится ничего катастрофического. Цены будут снижаться постепенно, на 5-15% в год, ступеньками: периоды активизации продаж после очередного снижения цен будут сменяться стагнацией из-за исчерпания платежеспособного спроса на этом уровне, а для новой активизации продаж будет требоваться новая корректировка стоимости жилья вниз.

Удерживать цены

По мнению руководителя «ИРН-Консалтинг» Татьяны Калюжной, избежать вышеописанного варианта развития событий можно при условии сокращения объемов строительства жилья в московском регионе примерно на 30-35% от запланированных максимумов в ближайшие годы. Этот сценарий построен на основе учета вероятности заморозки ряда планируемыхстроек, а также сдвига сроков выхода на рынок остальной части новых объектов и является пессимистичным (в плане поступления на рынок новых объектов).

Однако, учитывая неудовлетворенность спроса на демократичное жилье в Москве, высокую цену «заморозки» проектов и инерцию отрасли, сокращения объемов нового строительства в московском регионе вряд ли стоит ждать ранее 2018-2019 гг. Соответственно, тренд на снижение цен может сохраниться в ближайшем будущем, однако, в случае реализации данного сценария, коррекция цен если и будет, то небольшой и даже в худшем случае не превысит 10-15% в перспективе двух-трех лет. Таким образом, цены на первичное жилье в «старой» Москве могут упасть до 170 000 руб. за метр в среднем (120 000 руб. за кв. м в «экономе», 170 000 в «комфорте», 240 000 руб. в бизнес-классе). На вторичном рынке ценник может просесть до 150 000 руб. по индексу IRN.RU.

Конечно, глубина падения будет варьироваться в зависимости от сегмента – при реализации любого сценария. Наибольший потенциал для снижения цен имеет бизнес-класс и псевдоэлитная недвижимость (переоцененные квартиры в домах, построенных до 2008 г. и к настоящему моменту морально устаревших), так как стоимость таких объектов сильно завышена, а емкость спроса значительно ниже, чем в эконом- и комфортклассе. Как следствие, цены на недвижимость в центре Москвы могут просесть даже глубже, чем в районах за ТТК. Исключение составят отдельные уникальные элитные дома, которые находятся вне рынка.

Вероятно, существенно просядут цены на старое вторичное жилье плохого качества. Наиболее устойчивыми по цене являются дома эконом- и комфорткласса – прежде всего новые или недавно построенные: коррекция стоимости метра в них, скорее всего, будет минимальной. Бонусы хорошего расположения (близость к метро, паркам, развитой инфраструктуре, хорошим школам и детским садам и т.п.) тоже никуда не денутся.

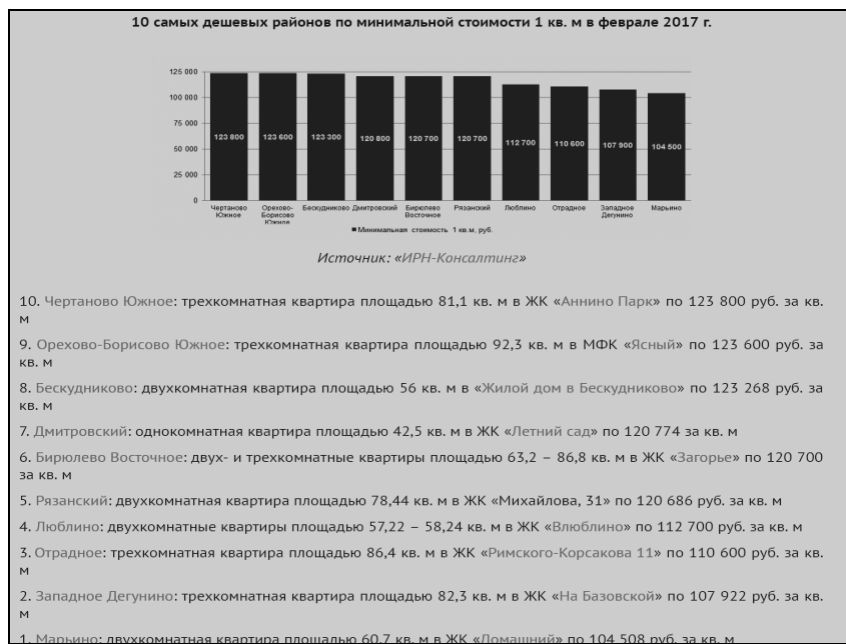
Вообще, первичный рынок будет чувствовать себя лучше вторичного: новостройки, значительно подешевевшие в предыдущие годы, превосходят «вторичку» по соотношению цены и качества. Кроме того, как уже было отмечено, затоваривание рынка на фоне ограниченного уровня спроса приводит к росту числа квартир в готовых новостройках, что лишает «вторичку» последнего преимущества.

Новая Москва и Подмосковь

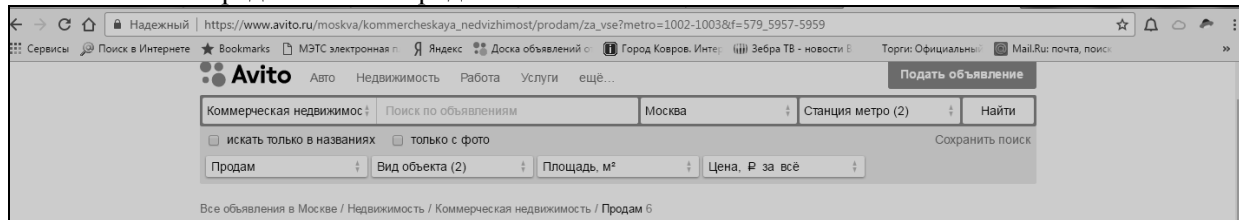
С точки зрения географии, Москва и ближайшее Подмосковь с хорошей транспортной доступностью находятся в более выигрышном положении, чем удаленные от МКАД территории. Ценовая динамика в прилегающих к МКАД районах Московской области и Новой Москвы, вероятнее всего, будет примерно такой же, как в спальных районах внутри МКАД.

По всей видимости, главными «жертвами» обострения конкуренции на рынке станут объекты, расположенные далее 15-20 км – см. «Новостройки в Москве и Подмосковь: за 20-м километром от МКАД на рынке жизни нет». В среднем и дальнем Подмосковь, а также в удаленных районах Новой Москвы с плохой транспортной доступностью строительство многоэтажного жилья может вообще остановиться. Пока в ближней зоне новостройки стоили 80 000 – 100 000 руб. за метр, было востребовано жилье на более отдаленных территориях стоимостью 50 000 – 60 000 руб. за метр. Однако падение цен внутри МКАД ниже 100 000 руб. за кв. м потребует корректировки стоимости метра в ближнем Подмосковь до 60 000 – 70 000 руб., в среднем – примерно до 50 000 руб., а в дальнем – до 30 000 – 40 000 руб., что делает строительство на этих территориях нерентабельным (см. «30-процентное

сокращение объемов строительства жилья в Подмоскowie удержит цены от обвала»). Впрочем, ничего страшного в этом нет: на отдаленных от мегаполиса территориях логично развивать малоэтажное и дачное строительство, а не возводить многоэтажные муравейники.
 Источник информации: <http://www.irm.ru/articles/>



Проведя анализ рынка офисной недвижимости Тушинского района. Оценщик обнаружил небольшое количество предложений к продаже.



К сдаче в аренду так же представлено не большое количество предложений по сравнению с другим районами Москвы.

Стоимость офисной недвижимости составляет от 12 до 200 тыс. руб. за кв.м.

Стоимость аренды офисной недвижимости составляет от 500 руб. кв.м. до 1000 руб. за кв.м.

Стоимость производственных помещений составляет: в доступности от ст. метро Митино и Волоколамская не представлены.

Стоимость аренды производственных помещений составляет: в доступности от ст. метро Митино и Волоколамская не представлены.

Стоимость торговых помещений составляет: от 150 т.р. до 300 тыс. руб.

Стоимость аренды торговых помещений составляет от 700. до 3000 руб. за кв.м.

В ходе анализа рынка каких-либо отличных особенностей в финансировании при приобретении объектов недвижимости оценщик не обнаружил, в основном, исходя из опроса работников агентств недвижимости, сделки купли-продажи происходят за наличный расчет, продажа осуществляется с переходом всех объемов прав (все продаваемые объекты на рынке находятся на праве собственности у продавцов).

в связи с тем, что спрос на коммерческую недвижимость очень мал, а срок ее экспозиции высок скидки от начальной цены могут достигать до 30% от начальной стоимости, за которую выставлялся объект на продажу.

В ходе анализа рынка установлено, что стоимость между помещениями расположенными в не в шаговой доступности от метро (отсутствия выхода на красную линию основных магистралей) в 20-30%.

Земельные участки под коммерческую застройку предоставленные на рынке в основном расп

В некоторых местах района транспортная доступность не удовлетворительна, затруднен проезд на автомобильном транспорте из-за пробок, снижение стоимости данных объектов по отношению к тем у которых транспортная доступность удовлетворительная или хорошая может достигать до 20%.

В ходе анализа рынка каких-либо отличных особенностей в финансировании при приобретении объектов недвижимости оценщик не обнаружил в основном исходя из опроса работников агентств недвижимости сделки купли продажи происходят за наличный расчет, продажа осуществляется с переходом всех объемов прав (все продаваемые объекты на рынке находятся на праве собственности у продавцов).

Использовались данные: базы данных Оценщика.

8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

потенциал местоположения – доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

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

допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

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

финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект нежилые помещения с разрешенным использованием как нежилое под офис. Помещения расположены в производственной зоне г. Москва район Южное Тушино и в настоящий момент используются как нежилые помещения для размещения офиса.

В связи с этим опираясь на критерий допустимость с точки зрения законодательства и максимальной эффективности предполагается использовать данные помещения по своему текущему назначению.

9. Расчет стоимости объекта.

9.1. Расчет стоимости объекта методами затратного подхода.

Обоснование выбора метода оценки в рамках затратного подхода.

1. В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

2. В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

Методы расчета стоимости зданий и сооружений, применяемых в рамках затратного подхода.

В оценке стоимости недвижимости в рамках затратного подхода можно произвести следующую классификацию основных методов.

1. Оценка на основе результатов предыдущей оценки (переоценки).

Алгоритм расчета:

$$V_0 = V_{по} \times I_о / I_{по}.$$

Использование этого метода предполагает, что результаты предыдущей оценки (переоценки) были объективными. При этом желательно применять уточненные значения отношения $I_о$ к $I_{по}$ по оцениваемому объекту, расположенному в конкретном пункте его нахождения.

2. Оценка на основе учетных данных о реальных затратах в создание и развитие оцениваемого объекта.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = \sum_i \Phi_i \times I_о / I_{по},$$

Этот метод применим в случаях, когда по оцениваемым инвентарным объектам в карточках инвентарного учета или в сохранившихся сметно-финансовых расчетах содержится информация о первоначальной стоимости основных фондов, о сроках их постановки на баланс, об объемах и структуре капитальных вложений. Кроме того, имеется информация о стоимости расширения и модернизации, улучшения основных фондов. При применении данного метода главной проблемой является очищение исходных стоимостных показателей ввода основных фондов или объема капитальных вложений от элементов двойного счета. Кроме того, необходимо убедиться в достоверности величин учетных затрат на создание и улучшение оцениваемых объектов, так как в практике финансирования капитальных вложений могли иметь место необоснованные списания с одного объекта затрат на смежные объекты.

3. При использовании укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений УПВС.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = (V_{B69} + \sum \Delta V_{i69}) \times I_о / I_{69} \times V;$$

4. Оценка на основе показателей стоимости по объектам аналогам, укрупненных показателей стоимости строительства и укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений.

при использовании укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) преysкурантов на здания и сооружения и других сметных нормативов, составленных в уровне цен 1984 г.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = (C_{B84}^{MO} + \sum_I \Delta C_{i84}^{MO}) \times I_о^{MO} / I_{84}^{MO} \times K_{пз} \times K_j \times V;$$

Преимуществом этого метода является применение хорошо отработанной информации об объектах аналогах, укрупненных показателей восстановительной стоимости и стоимости строительства, прошедшей отраслевую и межведомственную техническую и стоимостную экспертизу. Указанные укрупненные стоимостные показатели предусматривают четко оговоренный круг учитываемых затрат и не содержат элементов двойного счета.

К основным трудностям использования метода следует отнести :

- определенную сложность поиска объекта аналога или соответствующего укрупненного норматива;
- использование довольно сложных методов введения многочисленных корректировок на несоответствия функциональных параметров и условий осуществления строительства по оцениваемому объекту и объекту – аналогу;
- необходимость четкой идентификации измерителя, на который отнесены укрупненные стоимостные показатели.

5. Оценка на основе справочника оценщика.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = (V_{c97} + \sum_i \Delta V_{iC}^{MO}) \times K \times V;$$

При использовании этого метода значительно упрощается поиск объектов-аналогов введение поправок, благодаря чему повышается достоверность расчетов.

б. Разработка сметы затрат на строительство объекта по проектным данным об объемах работ или о потребностях в ресурсах.

Алгоритм расчета:

$$V_0 = \sum_i (C_{\delta j} \times V_j \times I_{0j} / I_{\delta j} + H + П) + C_v + C_3 + C_d + C_{пз};$$

При использовании данного метода убедительность составленной сметы может поставлена под сомнение из-за отсутствия уверенности в полноте учета всех объемов работ. К такому методу, как правило, прибегают профессиональные сметчики.

Обозначения параметров алгоритмов расчета:

Φ_i – учетная стоимость основных фондов, введенных в действие в году t_i , за вычетом стоимости установки и демонтажа замененных основных фондов;

$V_0, V_{п0}$ – восстановительная стоимость объекта соответственно на дату текущей и предыдущей переоценки;

$V_{п69}$ – удельное значение базисного укрупненного показателя восстановительной стоимости УПВС в ценах 1969 г.

V_{c2008}^{MO} – удельное значение справочного укрупненного показателя восстановительной стоимости в ценах на 01.01.2008 г. для Московской области (КО-ИНВЕСТ. Справочник оценщика «Общественные здания»);

ΔV_{i69} – i -ая поправка к удельному показателю восстановительной стоимости в ценах 1969 года.

$\Sigma \Delta V_{iC}^{MO}$ – алгебраическая сумма по первой группе поправок, рассчитываемая с помощью Справочника оценщика «Общественные здания»;

$C_{Б84}^{MO}$ – удельное значение укрупненного показателя стоимости строительства в ценах 1984 г. для Московской области;

ΔC_{i84}^{MO} – i -ая поправка к базисному удельному показателю стоимости строительства;

$K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прочие затраты по главам 8-12 сводного сметного расчета стоимости строительства в конкретном регионе;

K_j – региональный коэффициент, представляющий собою отношение стоимости строительства в j -ом регионе по отношению к стоимости строительства в Московской области;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок, рассчитываемый по алгоритмам, приведенным в Справочнике оценщика «Общественные здания» 2005 г.;

$I_i; I_{69}; I_{84}^{MO}; I_{п0}; I_0; I_0^{MO}$ – значения эпюры индексов цен на строительство зданий и сооружений соответственно для i -ого года ввода в действие основных фондов, 1969 г., 1984 г., даты предыдущей оценки, даты нынешней оценки для конкретного региона или для базового района (значок MO – Московская область). Длинные динамические ряды индексов цен, на основе которых может быть построена эпюра индексов цен, публикуются, например в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»;

C – стоимость прямых затрат по j -ому виду работ в базисном уровне цен;

V – строительный объем здания;

V_j – объем j -ого вида работ;

$I_{0j}; I_{пj}$ – индексы стоимости прямых затрат по j -ому виду работ соответственно на дату оценки и в базисном периоде;

$H, П, C_v, C_3, C_d, C_{пз}$ – составляющие сметной стоимости соответственно: накладные расходы и сметная прибыль подрядчика, затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время, затраты на содержание заказчика застройщика и технический надзор, прочие работы и затраты при определении стоимости строительной продукции (включая затраты на изыскательские и проектные работы).

Согласно ФЕДЕРАЛЬНОМУ СТАНДАРТУ ОЦЕНКИ "ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)"

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.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ФЕДЕРАЛЬНОМУ СТАНДАРТУ ОЦЕНКИ "ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО № 7)"

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Проведя анализ рынка недвижимости г. Москвы Оценщик не обнаружил достоверной информации о ценах сделки или предложений к продаже незастроенных земельных участков или прав аренды на земельные участки. Так же проведя анализ рынка недвижимости Оценщик установил наличия большого количества объектов представленных к продаже или в аренду аналогичных оцениваемому. В количестве достаточном для применения сравнительного или доходного подхода.

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устаревания.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

9.2 Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.
- Корреляционно-регрессионный анализ

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты – заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж в оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода выбран оценщиками в силу следующих обстоятельств.

В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

В силу того, что данный метод апробирован и широко применяем российскими оценщиками.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов в связи с этим бралась информация опубликованная в открытых источниках (цена предложения) с учетом корректировок.

Для объектов-аналогов определяются цены за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта.

Обоснование выбора аналогов

При выборе аналогов учитывалось, что зачастую при оформлении сделок купли-продажи, сторонами применяются различные "схемы оптимизации налогообложения" при которых суммы, обозначенные в договоре, не соответствуют реально выплачиваемым. С другой стороны, конкурентность рынка производственных помещений не позволяет в случае публичной оферты в значительной степени исказить уровень предполагаемых цен, как в большую, так и в меньшую сторону. Отсюда следует, что в таком развитом сегменте как торговые помещения, данные по публичным предложениям о продаже, являются достаточно достоверными (часто более достоверными, чем данные из зарегистрированных договоров) И пригодными с учетом необходимых корректировок для расчетов. В таком случае информация о ценах предложения может быть практически приравнена к данным о сделках, проведенных в сходных условиях.

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах, которые не отражены в источниках, получены путем опроса представителей собственников и сотрудников агентств недвижимости.

В качестве объектов - аналогов были взяты нежилые помещения, которые либо уже использовались под магазин, либо свободной планировки с возможностью использования под магазин класса аналогичного оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, оцениваемого Объекта и аналогов не было различий, и внести корректировку.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

объем прав;

условия финансирования и продажи

время продажи

местоположение;

функциональное назначение;

назначение (в соответствии с ННЭИ);

общая площадь;

состояние здания и уровень отделки помещений, наличие инженерных коммуникаций;

инфраструктура и дополнительные условия.

Для объектов-аналогов определяются цены за 1 кв. м., в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и его отличия от объектов-аналогов.

Таблица № 6-1. Объекты - аналоги для офисных помещений.

| Характеристики | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|---|---|---|
| Наименование | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Цена предложения, (сделки) руб. | 7 000 000,00 | 37 800 000,00 | 18 000 000,00 | 3 900 000,00 |
| общая площадь, руб. | 42,00 | 270,00 | 99,00 | 28,00 |
| Источник информации | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_4_2_m_923216732 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_2_70_m_901708976 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_9_9_m_1222172860 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_prodayu_pomeschenie_s_otelnym_vhodom_918912352 |
| Реализуемы права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Вид цены | предложения | предложения | предложения | предложения |
| Дата сделки | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. |
| Месторасположение | г. Москва р. Южное Тушино ул. Игната Титова д.3 | г. Москва р. Южное Тушино ул. Пятницкое Шоссе д.21 | г. Москва ул. Митино д.28 | г. Москва р. Южное Тушино ул. Василия Петушкова д.17 |
| Функциональное назначение | офисное | офисное | офисное | офисное |
| Состояние объекта | удовлетворительное , ремонт есопом | удовлетворительное , ремонт есопом | удовлетворительное , ремонт есопом | удовлетворительное , ремонт есопом |
| Инженерные коммуникации (наличие отопления) | все | все | все | все |
| Наличие и размер З.У. , кв.м. | не оформлен | не оформлен | не оформлен | не оформлен |
| Инфраструктура, дополнительное оборудование (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки) | нет | нет | нет | нет |
| Этаж | первый | первый | первый | первый |
| Наличие отдельного входа | есть | есть | есть | есть |
| Выход на красную линию | нет, внутри квартала до метро 1 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. |
| Доступность посещения объекта и тип объекта | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное |
| Материал стен объекта | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая. В данном отчете за единицу сравнения принимается 1 кв.м. общей площади объектов, выбор данной поправки обусловлен наличием достоверной информации об общей площади объектов аналогов.

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки: **а)** Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка. **б)** Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Таблица №7 Расчет стоимости объекта по сравнительным подходом.

| Характеристики | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Наименование | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Цена предложения, (сделки) руб. | | 7 000 000,00 | 37 800 000,00 | 18 000 000,00 | 3 900 000,00 |
| общая площадь, руб. | 101,60 | 42,00 | 270,00 | 99,00 | 28,00 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_42_m_9232_16732 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_270_m_901_708976 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_99_m_1222_172860 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_prodayu_pomeschenie_s_otelnym_vhodom_918912352 |
| Реализуемы права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, К | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка, К | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Вид цены | | предложения | предложения | предложения | предложения |
| Корректировка, К | | - 0,08 | - 0,08 | - 0,08 | - 0,08 |
| Дата сделки | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Месторасположение | г. Москва р. Южное Тушино ул. Василия Петушкова д.3 к.3 стр.2 | г. Москва р. Южное Тушино ул. Игната Титова д.3 | г. Москва р. Южное Тушино ул. Пятницкое Шоссе д.21 | г. Москва ул. Митино д.28 | г. Москва р. Южное Тушино ул. Василия Петушкова д.17 |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Функциональное назначение | офисное | офисное | офисное | офисное | офисное |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Состояние объекта | удовлетворительное, ремонт есопом | удовлетворительное, ремонт есопом | удовлетворительное, ремонт есопом | удовлетворительное, ремонт есопом | удовлетворительное, ремонт есопом |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Инженерные коммуникации (наличие отопления) | все | все | все | все | все |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Наличие и размер З.У. , кв.м. | оформлен на праве | не оформлен | не оформлен | не оформлен | не оформлен |

| | | | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | аренды | | | | |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Инфраструктура, дополнительное оборудование (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки) | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Этаж | первый | первый | первый | первый | первый |
| Корректировка на этаж | | - | - | - | - |
| Наличие отдельного входа | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | | - | - | - | - |
| Выход на красную линию | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. | нет, внутри квартала до метро 1 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. |
| Корректировка | | - | - | - | - |
| Доступность посещения объекта и тип объекта | выход на улицу, отдельно стоящее | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное |
| Корректировка | - | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| Материал стен объекта | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| Корректировка | | - | - | - | - |
| Общая Корректировка, К (сумма К) | | - 0,030 | - 0,030 | - 0,030 | - 0,030 |
| Стоимость кв.м., руб. (цена предл./общ. Пл.) | | 166 666,67 | 140 000,00 | 181 818,18 | 139 285,71 |
| Скорректированная стоимость кв.м., руб. (стоимость кв.м.*(1-общ. К) | | 161 666,67 | 135 800,00 | 176 363,64 | 135 107,14 |
| Средне арифметическая стоимость кв.м., руб. | 152 234,36 | | | | |
| Стоимость объекта, руб. (сред. Арифм. Ст. за кв.м.*общ. Пл. оцен. Объекта) | 15 467 011 | | | | |

| Характеристики | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| Наименование | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Цена предложения, (сделки) руб. | | 7 000 000,00 | 37 800 000,00 | 18 000 000,00 | 3 900 000,00 |
| общая площадь, руб. | 67,60 | 42,00 | 270,00 | 99,00 | 28,00 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnog_o_naznacheniya_42_m_9232_16732 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnog_o_naznacheniya_270_m_901_708976 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnog_o_naznacheniya_99_m_1222_172860 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_prodayu_pomeschenie_s_otelnym_vhodom_918912352 |
| Реализуемы права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, К | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка, К | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Вид цены | | предложения | предложения | предложения | предложения |
| Корректировка, К | | - 0,08 | - 0,08 | - 0,08 | - 0,08 |
| Дата сделки | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Месторасположение | г. Москва р. Южное Тушино ул. Василия Петушкова д.3 к.3 стр.4 | г. Москва р. Южное Тушино ул. Игната Титова д.3 | г. Москва р. Южное Тушино ул. Пятницкое Шоссе д.21 | г. Москва ул. Митино д.28 | г. Москва р. Южное Тушино ул. Василия Петушкова д.17 |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Функциональное назначение | офисное | офисное | офисное | офисное | офисное |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Состояние объекта | удовлетворительное, ремонт есопом | удовлетворительное, ремонт есопом | удовлетворительное, ремонт есопом | удовлетворительное, ремонт есопом | удовлетворительное, ремонт есопом |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Инженерные коммуникации (наличие отопления) | все | все | все | все | все |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Наличие и размер З.У. , кв.м. | оформлен на праве аренды | не оформлен | не оформлен | не оформлен | не оформлен |

| | | | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Инфраструктура, дополнительное оборудование (наличие холодильников, грузоподъемных механизмов, парковки) | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Этаж | первый | первый | первый | первый | первый |
| Корректировка на этаж | | - | - | - | - |
| Наличие отдельного входа | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | | - | - | - | - |
| Выход на красную линию | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. | нет, внутри квартала до метро 1 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. | нет, внутри квартала до метро 1,2 км. |
| Корректировка | | - | - | - | - |
| Доступность посещения объекта и тип объекта | выход на улицу, отдельно стоящее | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное | выход на улицу, встроенное |
| Корректировка | - | 0,05 | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| Материал стен объекта | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| Корректировка | | - | - | - | |
| Общая Корректировка, К (сумма К) | | - 0,030 | - 0,030 | - 0,030 | - 0,030 |
| Стоимость кв.м., руб. (цена предл./общ. Пл.) | | 166 666,67 | 140 000,00 | 181 818,18 | 139 285,71 |
| Скорректированная стоимость кв.м., руб. (стоимость кв.м.*(1-общ. К) | | 161 666,67 | 135 800,00 | 176 363,64 | 135 107,14 |
| Средне арифметическая стоимость кв.м., руб. | 152 234,36 | | | | |
| Стоимость объекта, руб. (сред. Арифм. Ст. за кв.м.*общ. Пл. оцен. Объекта) | 10 291 043 | | | | |

Обоснование применяемых корректировок для офисного помещения.

- *Корректировка на объем реализуемых прав.* Все аналоги принадлежат владельцам на праве собственности, реализуем в полном объеме, ограничений и обременений передаваемых прав собственности не выявлено, предполагается, что все сделки совершаются в равных условиях. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия финансирования.* У объекта оценки и объектов аналогов одинаковые условия финансирования одновременно наличными денежными средствами или через р\с (т.е. рыночные). Корректировка не применяется.
- *Корректировка на условия продажи.* Предполагается, что объекты аналоги выставлены с типичным сроком экспозиции для данного вида объектов с рыночными условиями продажи. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области данная корректировка принимается равной 8% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том 2 таблица 6.3.1. Для административно-офисных зданий, при неактивной стадии рынка. Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.
- *Корректировка на время продажи.* Все объекты выставлены на продажу в 2017 г., согласно анализу рынка значительных изменений цен не произошло, поэтому корректировка на время продажи не проводилась.
- *Корректировка на месторасположение.* Местоположение объектов недвижимости является ключевым фактором в определении их стоимости. Объект оценки и объекты аналоги расположены в городе Москве в районе Южное Тушино. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение административно офисное помещение или уже используются как офисное помещение. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое удовлетворительное состояние. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на инженерные системы и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги имеют одинаковые инженерные коммуникации. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие и правовое состояние земельного участка.* Объект оценки имеет оформленный на праве аренды земельный участок под зданием. Объекты аналоги представляют собой встроенные помещения. Предполагается, что под зданием земельный участок так же оформлен, на тех же правах что и у оцениваемого объекта. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на инфраструктуру и дополнительное оборудование.* Объект оценки и Объекты аналоги не имеют дополнительной инфраструктуры и оборудования. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на этаж.* Объекты аналоги и оцениваемый объект расположены на первом этаже. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие отдельного входа.* Объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход, корректировка не применяется.
- *Корректировка выход на красную линию.* Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги выхода на красную линию, не имеют. Станция метро расположена на расстоянии более 1 км. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* Объект оценки, расположен в отдельно стоящем здании. Данный фактор является положительным для потенциального

покупателя. Объекты аналоги представляют собой встроенные помещения. В связи с этим к ним будет применена повышающая корректировка в размере 5%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том 2 таблица 8.1.2

- *Корректировка на материал стен.* Объекты оценки имеет кирпичные стены. Корректировка не применяется.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, оцененная в рамках сравнительного подхода составляет :

| №п/п | Наименование объекта недвижимости | Сравнительный подход, руб., |
|------|--|-----------------------------|
| 1 | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 | 15 467 011 |
| 2 | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 | 10 291 043 |

9.3 Расчет стоимости объекта методами доходного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- *Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).*

ПВД – представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A_{ст} \times S$$

$A_{ст}$ - средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

- *Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.*

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей (Кз)**, который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недобора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (Кс)** составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$ДВД = ПВД \times K_z \times K_c$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

• *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Эксплуатационные расходы (ЭР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;

- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина эксплуатационных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

- *Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- **метод прямой капитализации доходов;**
- **метод капитализации по норме отдачи на капитал:**
 - метод капитализации по расчетным моделям;
 - метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации – учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием

денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

процедура расчетов данным методом имеет следующую последовательность:

- определение шагов и горизонта расчета.
- определение ожидаемого дохода (ПВД).
- определение возможных потерь от простоя и недобора арендной платы, расчет эффективного валового дохода.
- определение всех предполагаемых расходов.
- определение ставки дисконтирования.
- определение стоимости реверсии.
- определение чистой текущей стоимости объекта на дату оценки.

Метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Обоснование выбора метода доходного подхода и расчет стоимости объекта недвижимости

Метод оценки стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода выбран оценщиками в силу следующих обстоятельств.

В силу закона. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

В силу того, что данный метод апробирован и широко применяется российскими оценщиками.

Кроме того, после произведенного анализа вышеприведенных методов расчета стоимости, оценщики пришли к следующим выводам:

В связи с недостаточным периодом стабильности на рынке недвижимости, не превышающий на данный момент 2-3 лет, не считаю целесообразным выбирать прогнозный период более 5 лет. Так же следует учесть требование потенциального инвестора к срокам окупаемости и принесения доходов, эти сроки на сегодняшний день редко составляют более 5 лет. В связи с этим считаю целесообразно применить метод дисконтирования денежных потоков. Рассчитывается по формуле:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

где: V – рыночная стоимость объекта недвижимости,

CF_i – величина денежного потока в i -ый год прогнозного периода,

V – величина реверсии,

r – ставка дисконтирования в прогнозный период,

n – длительность прогнозного периода.

Учитывая равномерность принесения доходов и расходов от недвижимости, за шаг расчета принято полугодие (6 мес.).

Определение ставки дисконтирования

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода. Ставка дисконтирования включает в себя:

безрисковую ставку;

премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные

ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

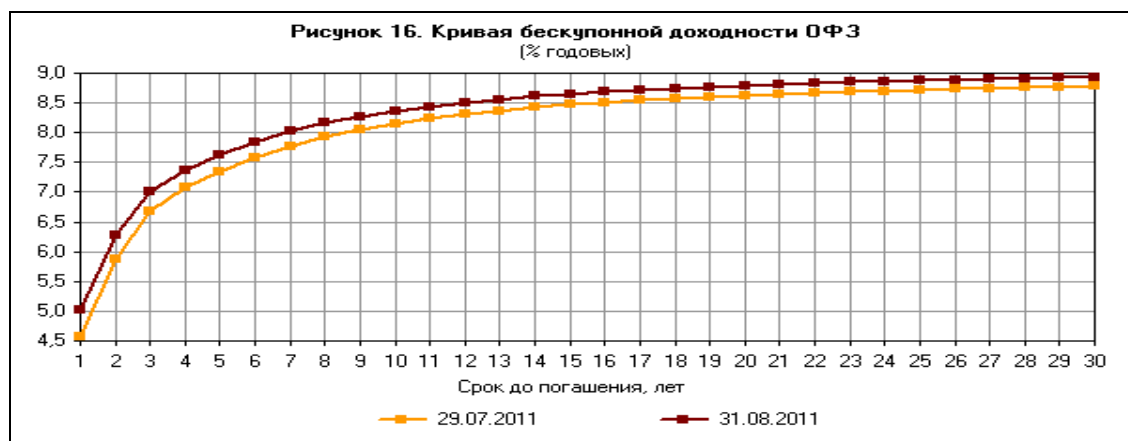
Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Определение безрисковой ставки

Актив считается безрисковым, если инвестор, вложивший в него средства в начале периода, точно знает, какова будет его стоимость в конце периода. Так как практически ни одна коммерческая структура не способна гарантировать полное отсутствие риска по инвестициям, в настоящее время наиболее предпочтительным является выбор в качестве безрисковой нормы- ставку, определенную по бескупонной доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) со сроком до погашения, равным сроку, на который прогнозируются денежные потоки проекта.

Как видно из нижеприведенного графика бескупонной доходности облигаций федерального займа (ОФЗ) безрисковая ставка в течение холдингового периода (5 лет) определяется на уровне 7,5%



По данным сайта: <http://www.cbr.ru/>

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты 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 преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица № 8. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1,0 | 2,0 | 3,0 | 4,0 | 5,0 | 6,0 | 7,0 | 8,0 | 9,0 | 10,0 |
|--|-----------------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | | | 1 | | | | | | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | | | 1 | | | | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Несистематический риск | | | | | | | | | | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | 1 | | | | | | | | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | 1 | | | | | | | | | |
| Неэффективный менеджмент | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Неправильное оформление договоров аренды | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 5 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 5 | 4 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | | 15 | | | | | | | | | |
| Количество факторов | | 9 | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | 1,666666667 | | | | | | | | | |
| Величина поправки за риск | | 1,67% | | | | | | | | | |

В связи с экономическим кризисом критерию общая экономическая ситуация присвоено наибольшее значение.

В связи с большим числом торговых объектов, критерию конкурирующие объекты присвоено наибольшее значение.

Критерию изменение законодательства присвоено среднее значение в связи с изменениями в расчете налогооблагаемой базы на имущество и землю.

Критериям криминогенные факторы и чрезвычайные ситуации присвоено наименьшее значение в связи предполагаемым оформлением договоров страхования на объекты оценки и незначительную вероятность наступления данных факторов.

Критериям финансовые проверки и юридическое сопровождение договоров аренды присвоено среднее значение в связи со средней вероятностью наступления данных факторов.

Источник информации: http://dpo-group.ru/real_estate/report4.asp?viewtype=print

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_b \times L}{Q}$$

где:

П – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах); По данным оценщика средний срок экспозиции данных объектов недвижимости составляет 6 мес. в наших расчетах мы принимаем срок экспозиции равный 6 мес.

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной **3,75 %**, что соответствует шести месяцам экспонирования объекта.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 2 до 5 %. В связи с тем, что помещение находится в хорошем состоянии и представляет собой действующий доходный объект требующий незначительного профессионального управления, величина риска устанавливается в 2%.

Таблица № 9. Расчет ставки дисконтирования

| Показатель | Значение |
|-------------------------------------|---------------|
| Безрисковая ставка | 7,5 % |
| Премия за риск | 1,67 % |
| Премия за низкую ликвидность | 3,75 |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 2 % |
| Ставка дисконтирования (г) | 14,92% |

Таким образом, определенная нами по выше изложенной методике ставка дисконтирования для объекта недвижимости составляет 14,92 %.

Определение потенциального валового дохода.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Таким образом, ставка арендной платы для Объекта оценки административно офисного здания будет определяться, как средняя ставка арендной платы по выбранным объектам и составит **11 456** руб./кв.м./год.

Расчет арендных ставок для административно офисного здания.

Наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ арендных ставок в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги и производится их корректировка с выходом на величины арендных ставок образца.

Расчет размера арендных ставок будет выполнен методом прямого сравнения, выбор данного обусловлен наличием большого числа предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости г. Москвы и целям и задачам настоящей оценки.

В качестве объектов - аналогов были взяты нежилые помещения, которые либо уже использовались под офисы класса D, либо свободной планировки с возможностью использования под деятельность аналогичного оцениваемому Объекту. Также, внимание уделялось тому, оцениваемого Объекта и аналогов было минимальное количество различий, и внести корректировку.

Таблица № 10 Расчет стоимости выполнен размера арендных платежей.

| Характеристики | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|---|---|---|---|---|
| Наименование | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение | нежилое помещение |
| Арендная ставка предложения, (сделки) руб. | | 956 | 700 | 500,00 | 1 800,00 |
| Арендуемая площадь, кв.м. | до 100 кв.м. | до 100 кв.м. | до 300 кв.м. | до 100 кв.м. | до 100 кв.м. |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofisnoe_pomeschenie_83.6_m_ofis_395177393 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofis_187_m_81447315_2 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/ofisnoe_pomeschenie_50_m_808985134 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhi_most/sdaetsya_pomeschenie_pod_ofis_ryadom_s_m_vo_lokolaskaya_899619129 |
| Реализуемые права | право долгосрочной аренды | право долгосрочной аренды | право долгосрочной аренды | право долгосрочной аренды | право долгосрочной аренды |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Вид цены | | предложения | предложения | предложения | предложения |
| Корректировка, К | | - 0,12 | - 0,12 | - 0,12 | - 0,12 |
| Дата сделки (предложения) | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. | 2017 г. |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Месторасположение | г. Москва СЗАО, Южное Тушино, ул. Василия Петушкова | г. Москва СЗАО, Южное Тушино, 1 Митинский переулок д.25 | г. Москва СЗАО, Южное Тушино, ул. Василия Петушкова | г. Москва СЗАО, Южное Тушино, ул. Василия Петушкова | г. Москва СЗАО, Южное Тушино, ул. Митинская |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Функциональное назначение | офисное | офисное | офисное | офисное | офисное |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |
| Состояние объекта | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное | удовлетворительное |
| Корректировка, К | | - | - | - | - |
| Инженерные коммуникации (отопления) | все | все | все | все | все |
| Корректировка, К | - | - | - | - | - |

| | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Инфраструктура, дополнительные условия, Масштаб | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка, К | - | - | 0,02 | - | - |
| Доступность посещения, тип объекта | ограничений нет | ограничений нет | ограничений нет | ограничений нет | ограничений нет |
| | | - | - | - | - |
| Выход на красную линию | нет, до метро 1,2 км. | нет, до метро 1,5 км. | нет, до метро 1,2 км. | нет, до метро 1,2 км. | нет, до метро 0,6 км. |
| Корректировка, К | | - | | | - |
| Этаж Расположения | 1 этаж | 3 этаж | 2 этаж | 2 этаж | 1 этаж |
| Корректировка, К | | 0,15 | 0,15 | 0,15 | - |
| Общая Корректировка, К (сумма К) | | 0,030 | 0,050 | 0,030 | - 0,120 |
| Стоимость кв.м., руб. (цена предл./общ. Пл.) | | 956,00 | 700,00 | 500,00 | 1 800,00 |
| Скорректированная стоимость кв.м., руб. (стоимость кв.м.*(1-общ. К) | | 984,68 | 735,00 | 515,00 | 1 584,00 |
| Средне арифметическая стоимость аренды за кв.м. в месяц, руб. | 954,67 | | | | |
| Стоимость аренды объекта за кв.м. в год, руб. (сред. Арифм. Ст. за кв.м.*12 месяцев) | 11 456 | | | | |

Обоснование применяемых корректировок для административно-офисного здания.

- *Корректировка на Форму реализации.* Все объекты сдаются с условиями долгосрочной аренды. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на Юридические передаваемые права.* Все объекты сдаются в аренду собственниками с правами "прямой" аренды. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на вид цены (стоимости).* В связи с тем, что данные по объектам аналогам выставлены в СМИ, предполагается снижение стоимости на уторговывание в связи с экономическим кризисом и большим числом предложений на рынке коммерческой недвижимости Московской области данная корректировка принимается равной 12% , определена экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 1 таблица 6.4.1. Для административно-офисных зданий, при неактивной стадии рынка. (расширенный диапазон). Корректировка применялась ко всем объектам аналогам.
- *Корректировка на месторасположение.* Объекты аналоги и оцениваемый объект расположены в одинаковых социально-экономических зонах и пешеходных потоках. В связи с этим корректировка не применялась.
- *Корректировка на функциональное назначение помещений.* Объекты аналоги имеют функциональное назначение административно-офисное, объект оценки имеет назначение административно - офисное. В связи с этим корректировка не применяется.
- *Корректировка на конструктивные особенности и состояние объектов.* Состояние, в котором находятся объекты, примененные строительные и отделочные материалы, оказывает непосредственное влияние на цену продажи или ставки аренды. Подразумевается различие между оцениваемым объектом и аналогами по фактору "состояние" на величину необходимых строительных работ, которые нужно провести, чтобы объекты сравнения максимально приблизились по своему состоянию к объекту оценки. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое состояние, корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.* Объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые инженерные коммуникации, корректировка не применяется.
- *Корректировка на наличие улучшений и дополнительных условий.* В связи с тем, что улучшений нет, дополнительных условий и инфраструктуры нет, корректировка не применялась.
- *Корректировка на масштаб.* Объект оценки относится к категории помещения до 100 кв.м. объекты аналог №2 относятся к помещениям от 100 до 300 кв.м. в связи с этим к объектам аналогам будет применена повышающая корректировка в размере 2% на масштаб. Размер корректировки определен экспертным путем на основе анализа рынка недвижимости г. Москвы. на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 1.
- *Корректировка на доступность посещения и тип объекта.* ограничений в доступности объекта нет. Корректировка не применяется.
- *Корректировка выход на красную линию.* Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги выхода на красную линию, не имеют, расположены внутри квартала. Корректировка не применяется.
- *Корректировка на этаж.* Объекты аналоги №1,2,3 Расположены на 2,3 этаже здания. Данный фактор является отрицательным для потенциального арендатора. В связи с этим к нему будет применена повышающая корректировка в размере 15%. Размер корректировки определен экспертным путем на основе данных «Справочника Оценщика Недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.. том 1 таблица 8.1.3 Для административно-офисных зданий,.

Согласование скорректированных цен за кв.м. объектов-аналогов будет произведено с помощью расчета средне арифметической стоимости кв.м. объектов аналогов, данное согласование выбрано из-за эффективности и удовлетворения ФЗ "Об оценочной деятельности...", в котором установлено, что рыночной стоимостью является наиболее вероятное значение.

Прогноз доходов и расходов

Согласно «Справочнику Оценщика Недвижимости» изд. г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том2 таб. 4.2 предполагается увеличение размера арендной платы на 5% в год. Прогнозируется изменение величины расходов на 5% ежегодно.

Определение возможных потерь от простоя помещения и потерь от недобора арендной платы.

предполагается недозагрузка помещения 4% в год.

Поскольку предполагается оплата арендной платы за месяц в перед К, не оплаты равен 1.

Условно переменные эксплуатационные расходы.

К условно переменным относятся расходы, размеры которых зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (телефон, электроэнергия и д.д.).

В данном случае мы предполагаем заключение договоров аренды, при которых все расходы данного типа несет арендатор. По этому размер этих расходов будет считаться нулевым.

Условно-постоянные расходы.

К условно постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (налоги на имущество, страхование и т.д.).

Общая величина налога на имущество (ФЗ "О налоге на имущество .." №115 от 12.11.2003 г.), рассчитанная по данным прогноза на базовый период составит 2,2 % в год от величины (стоимости приобретения), которая определяется исходя из расчетной стоимости имущества по результатам затратного и сравнительного подхода (принимается их среднее значение, что учитывает предпочтение инвесторов, как ориентированных на строительство объектов, так и на приобретение их на рынке недвижимости).

Расходы на страхование составят 0,55 % от стоимости приобретения (по данным страховой компании ОАО "Россгострах").

Расходы на охрану имущества предполагается оплачивает арендатор.

Коммунальные расходы предполагается оплачивает арендатор.

Налог на прибыль рассчитывается отдельно для каждого квартала в зависимости от денежных потоков исходя из ставки 20 %.

Итого условно постоянные расходы, с учетом расходов на замещение составляют. Предполагается увеличение расходов на 5% в год.

Расходы на замещение .

Ежегодные расходы на замещение обычно принимаю до 3% от стоимости СМР (стоимости Замещения), аналогично нормам амортизационных отчислений, в зависимости от нормативного и оставшегося срока службы конструктивных элементов здания. В случае проведения в начальные расчетные периоды ремонтных работ, для первого расчетного периода данный вид расходов не учитывается. В данном случае принимаем величину расходов на замещение 3%, что по смыслу предполагает оставшийся срок службы 50- лет, а затраты на проведения ремонта объекта в пределах 14% его стоимости один раз в 6-7 лет.

Стоимость реверсии.

На стоимость реверсии, т.е. выручки от продажи объекта в конце прогнозного периода владения, влияет текущая стоимость объекта, возможное повышение стоимости недвижимости, износ, затраты на совершение сделки, индекс общей инфляции.

Принимая во внимание прогнозы ведущих аналитических агентств, прогнозируется подъем стоимости до 4% в год. (данные на основе «Справочнику Оценщика Недвижимости» изд. г. Нижний Новгород, 2014, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д. том2 таб. 5.2).

Вероятная цена продажи объекта в конце периода владения рассчитывается как величина, равная предполагаемой стоимости приобретения, увеличенной исходя из предполагаемых изменений цен на недвижимое имущество. При предполагаемой продаже объекта в конце периода владения учитываются расходы на реализацию, до 5% вознаграждение риэлтеру (ставка определена экспертным путем из сложившихся обычаев делового оборота на территории г. Москвы).

Таблица №11 Расчет стоимости дисконтированием денежных потоков .

| Административно офисное помещение | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------------|
| Расчетные периоды, (полугодие) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Сдаваемая площадь помещений кв.м. | 101,6 | | | | | | | | | |
| Базовая арендная плата руб. /кв.м/год | 11456 | | | | | | | | | |
| Арендная плата руб.\кв.м.\период (разд.3/2) | 5728 | 5728,00 | 6014,40 | 6014,40 | 6315,12 | 6315,12 | 6630,88 | 6630,88 | 6962,42 | 6962,42 |
| Потенциальный Валовой Доход (разд.3*разд.2) | 581964,8 | 581964,80 | 611063,04 | 611063,04 | 641616,19 | 641616,19 | 673697,00 | 673697,00 | 707381,85 | 707381,85 |
| Скидка за не заполняемость и неуплату % | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |
| Эффективный валовой доход (разд.7*(1-разд.6/100)) | 564 505,86 | 564 505,86 | 592731,15 | 592731,15 | 622367,71 | 622367,71 | 653486,09 | 653486,09 | 686160,40 | 686160,40 |
| условно постоянные расходы, руб. | 444 676,57 | 444676,57 | 466910,39 | 466910,39 | 490255,91 | 490255,91 | 514768,71 | 514768,71 | 540507,15 | 540507,15 |
| Стоимость реверсии | | | | | | | | | | 17 189 504,46 |
| Чистый эксплуатационный доход, руб. (разд.7-разд.8) | 119 829,29 | 119 829,29 | 125 820,75 | 125 820,75 | 132 111,79 | 132 111,79 | 138 717,38 | 138 717,38 | 145 653,25 | 145 653,25 |
| Налоги, руб. | 23 965,86 | 23 965,86 | 25164,15 | 25164,15 | 26422,36 | 26422,36 | 27743,48 | 27743,48 | 29130,65 | 29130,65 |
| Денежный поток после уплаты налогов, руб. (разд.10-разд.11) | 95 863,43 | 95863,43 | 100656,60 | 100656,60 | 105689,43 | 105689,43 | 110973,91 | 110973,91 | 116522,60 | 116522,60 |
| Ставка дисконтирования, % в год | 14,92 | | | | | | | | | |
| Ставка дисконтирования, К в период (разд.13/100/2) | 0,0746 | 0,0746 | 0,0746 | 0,0746 | 0,0746 | 0,0746 | 0,0746 | 0,0746 | 0,0746 | 0,0746 |
| Дисконтированный денежный поток, руб. (разд.12/(1+разд.14)^период) | 95 863,43 | 89208,48 | 90359,13 | 87166,30 | 88290,60 | 85170,87 | 86269,43 | 83221,11 | 84294,53 | 12077114, 87 |
| Чистая текущая стоимость, руб. | 12 866 959 | | | | | | | | | |
| Стоимость реверсии, руб. | 15 467 011,00 | 16 085 691,44 | 16 729 119,10 | 17 398 283,86 | 18 094 215,22 | | | | | |
| Налог на имущество, руб. | 340 274,24 | | | | | | | | | |
| Налог на землю, руб. | - | | | | | | | | | |
| Страховка, руб. | 85 068,56 | | | | | | | | | |
| Расходы на охрану руб./год | - | | | | | | | | | |
| Коммунальные платежи, руб. в год | - | | | | | | | | | |
| Расходы на замещение, руб. | 464 010,33 | | | | | | | | | |
| Итого расходы, руб. | 889 353,13 | 933 820,79 | 980 511,83 | 1 029 537,42 | 1 081 014,29 | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|--|--|--|--|
| Расходы на охрану руб./год | - | | | | | | | | | |
| Коммунальные платежи, руб. в год | - | | | | | | | | | |
| Расходы на замещение, руб. | 308 731,29 | | | | | | | | | |
| Итого расходы, руб. | 591 734,97 | 621 321,72 | 652 387,81 | 685 007,20 | 719 257,56 | | | | | |

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная методом дисконтирования денежных потоков составляет:

| №п/п | Наименование объекта недвижимости | Доходный подход, руб. |
|------|--|-----------------------|
| 1 | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 | 12 866 959 |
| 2 | - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 | 8 561 087 |

9.4 Согласование результатов оценки объекта.

Используя результаты, полученные в рамках трех подходов к оценке, необходимо рассчитать долю каждого из используемых подходов в определении итоговой стоимости.

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Метод математического взвешивания использует процентное взвешивание.

При субъективном взвешивании цель такая же, как и при методе математического взвешивания, цель – выйти на единую оценочную стоимость, но при этом подходе не используется процентное взвешивание. Оценочное заключение базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. Во главе угла стоят профессиональный опыт и суждения оценщика.

Для выбора конечной величины стоимости использован подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Данный метод выбран в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ. Статья 14. Права оценщика. Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В силу положений федеральных стандартов оценки. ФСО 1. П.20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Как наиболее полное соответствие целям и задачам настоящей оценки.

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциальных инвестора и продавца:

1. Стоимость доходной недвижимости лучше всего измерять суммой ожидаемых от нее доходов. Затраты же на её воспроизводство не отражают стоимости прогнозируемых доходов. Доходный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объекта, но, по мнению оценщика, погрешность его состоит в использовании прогнозных данных по доходу, реверсии и темпам роста недвижимости.

2. Результат, полученный сравнительным подходом, как правило, соответствует ситуации, сложившейся на рынке недвижимости. Считается, что ни при каких условиях покупатель не купит товар дороже, чем продающийся аналогичный на рынке, продавец не будет продавать товар дешевле, чем аналогичный продающийся на рынке.

Анализируя все вышесказанное и применимость каждого метода, оценщик произвел следующую оценку факторов, влияющих на вес значения каждого подхода:

1. Степень соответствия, наиболее значимый вес присвоен сравнительному подходу так как он более полно отражает ситуацию на рынке недвижимости и соотноситься к использованию результатов оценки - продажа имущества.
2. Степень соответствия цели оценки и функциональному назначению, оцениваемым правам здания наибольший вес присвоен сравнительному подходу так как этот подход отражает предпочтительность данного критерия в сфере сравнительного подхода.
2. Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов, в данном критерии наибольшее значение решено присвоить сравнительному подходу так как все данные для расчета сравнительного подхода брались из открытых источников информации наиболее проверяемы и достоверны, доходному подходу присвоен наименьший весовой коэффициент.
3. Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки. В связи с тем, что наиболее на определение стоимости объекта в связи с его месторасположением и характеристиками рынка определяется с помощью сравнительного подхода ему присвоен наибольший вес.
4. Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах. Сравнительному подходу присвоено наибольшее весовое значение в связи с использованием наименьших данных прогноза о состоянии рынка в будущем и наименьшем применением математических расчетов в подходе.
5. Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов. Сравнительному подходу присвоено наибольшее весовое значение в связи с использованием наименьшего количества экспертных мнений.

Таблица № 12. Расчет веса подхода в оценке стоимости.

| № п/п | Критерий согласования | Сравнительный | Затратный | Доходный |
|--|--|-------------------|-----------|------------|
| 1 | Степень соответствия | | | |
| 1.1 | задаче оценки | 80 | 0 | 20 |
| 1.2 | цели оценки | 80 | 0 | 20 |
| 1.3 | функциональному назначению объекта оценки | 60 | 0 | 40 |
| 1.4 | оцениваемым правам | 60 | 0 | 40 |
| 2 | Степень достоверности и достаточности исходных данных, используемых в каждом из подходов | 70 | 0 | 30 |
| 3 | Степень предпочтительности каждого из подходов с точки зрения характеристик рынка и местоположения объектов оценки | 80 | 0 | 20 |
| 4 | Надежность расчетов и процедур анализа, проведенных в используемых подходах | 70 | 0 | 30 |
| 5 | Удельный вес экспертных оценок и суждений в каждом из приведенных подходов | 70 | 0 | 30 |
| <i>Средний ранг, баллы</i> | | 71,3 | 0,0 | 28,8 |
| <i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед</i> | | 0,71 | 0,00 | 0,29 |
| <i>административно-офисное здание строение 2</i> | | | | |
| стоимость с учетом коэффициента веса подхода, руб. | | 11020245,34 | 0,00 | 3699250,64 |
| Итоговая рыночная стоимость, руб. | | 14 719 496 | | |
| Строение 4 | | 7332368,14 | 0,00 | 2461312,48 |
| Итоговая рыночная стоимость, руб. | | 9 793 681 | | |

Согласование стоимости объектов оценки, к которым был применен только один подход в оценке стоимости, не производилось.

Таким образом Рыночная стоимость Объекта оценки:

- здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2

- здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4

расположенные на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация зданий под административно-торговые помещения, общая площадь 251 кв.м., кадастровый номер 77:08:0004001:102, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, ул. Василия Петушкова, вл.3, корпус 3, стр. 2, 4.

составляет **24 513 177 (двадцать четыре миллиона пятьсот тринадцать тысяч сто семьдесят семь) рублей, с учетом НДС**

из них

| | |
|--|--|
| - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 101,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1030, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.2 | 14 719 496 (четырнадцать миллионов семьсот девятнадцать тысяч четыреста девяносто шесть) рублей, с учетом НДС |
| - здание, назначение: нежилое здание, площадь объекта 67,6 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0004001:1093, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, район Южное Тушино, ул. Василия Петушкова, д.3, корп.3, стр.4 | 9 793 681 (девять миллионов семьсот девяносто три тысячи шестьсот восемьдесят один) рубль, с учетом НДС |

Отчет подготовил:

Оценщик

Седов Артем Сергеевич

Руководитель

Седов Артем Сергеевич

10. Перечень используемых данных, документов и материалов.

Стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
2. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО 2015)

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Другие данные и литература, используемые в отчете:

1. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова "Оценка недвижимости"
2. С.Г. Грибовский "Оценка доходной недвижимости"
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.
4. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие.
5. МОНИТОРИНГ № 1,2,3 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ Ясекевич
6. Петров В.И. "Оценка стоимости земельных участков".
7. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)
- 8.«Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» проведены Приволжским центром финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород, 2010, авторы Лафайер Л.А., Гришина М.Д.
9. Справочник Оценщика Недвижимости. г. Нижний Новгород. 2014 г. авт. Лейфер Л.А.

ПРИЛОЖЕНИЯ.